

Langbråten 25

Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhagen - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Gjestad øst	7 min 🚶
Linje 426	0.5 km
🚏 Jessheim stasjon	16 min 🚶
Linje R13, R13x	1.3 km
✈ Oslo Gardermoen	11 min 🚗

Skoler

Døli skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
409 elever, 20 klasser	0.8 km
Jessheim skole og ressurscenter (1-7 ...18 min 🚶	
484 elever, 21 klasser	1.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
358 elever, 26 klasser	1.5 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
330 elever, 14 klasser	1.5 km
Hoppensprett Akademiet ungdomssk... 10 min 🚗	
144 elever, 6 klasser	2.8 km
Jessheim videregående skole	10 min 🚶
1150 elever, 63 klasser	0.8 km
Hoppensprett vgs Jessheim	10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Obs Jessheim	5 min 🚶
🚗 Jessheim Storsenter Skovly P1	12 min 🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

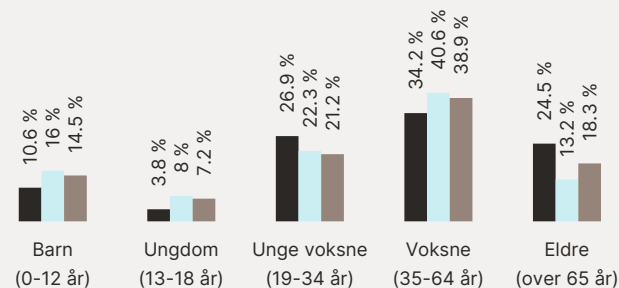


Kvalitet på skolene
Bra 65/100



Naboskapet
Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadh...	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år)	2 min 🚶
78 barn	0.2 km
Jessheim barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
64 barn	0.7 km
Døli barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
52 barn	0.8 km


Dagligvare


Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶
	0.3 km
Kiwi Meierigården	7 min 🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



 Vedlikehold veier
Godt velholdt 82/100



 Vedlikehold hager
Godt velholdt 78/100

Sport

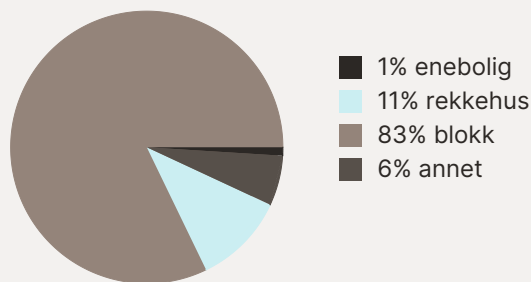
 Døli skole 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 Jessheimhallen 11 min 
Aktivitetshall 0.9 km

 Fresh Fitness Jessheim 13 min 


 EVO Jessheim 12 min 

Boligmasse

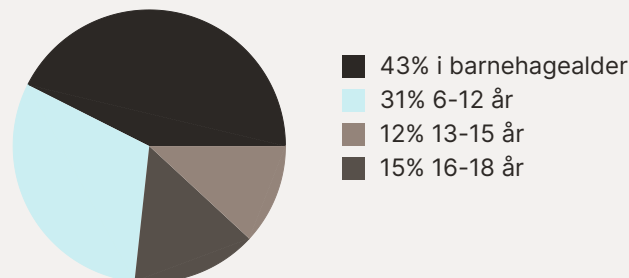


Varer/Tjenester

 Jessheim Storsenter 11 min 

 Apotek 1 Jessheim 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 56%

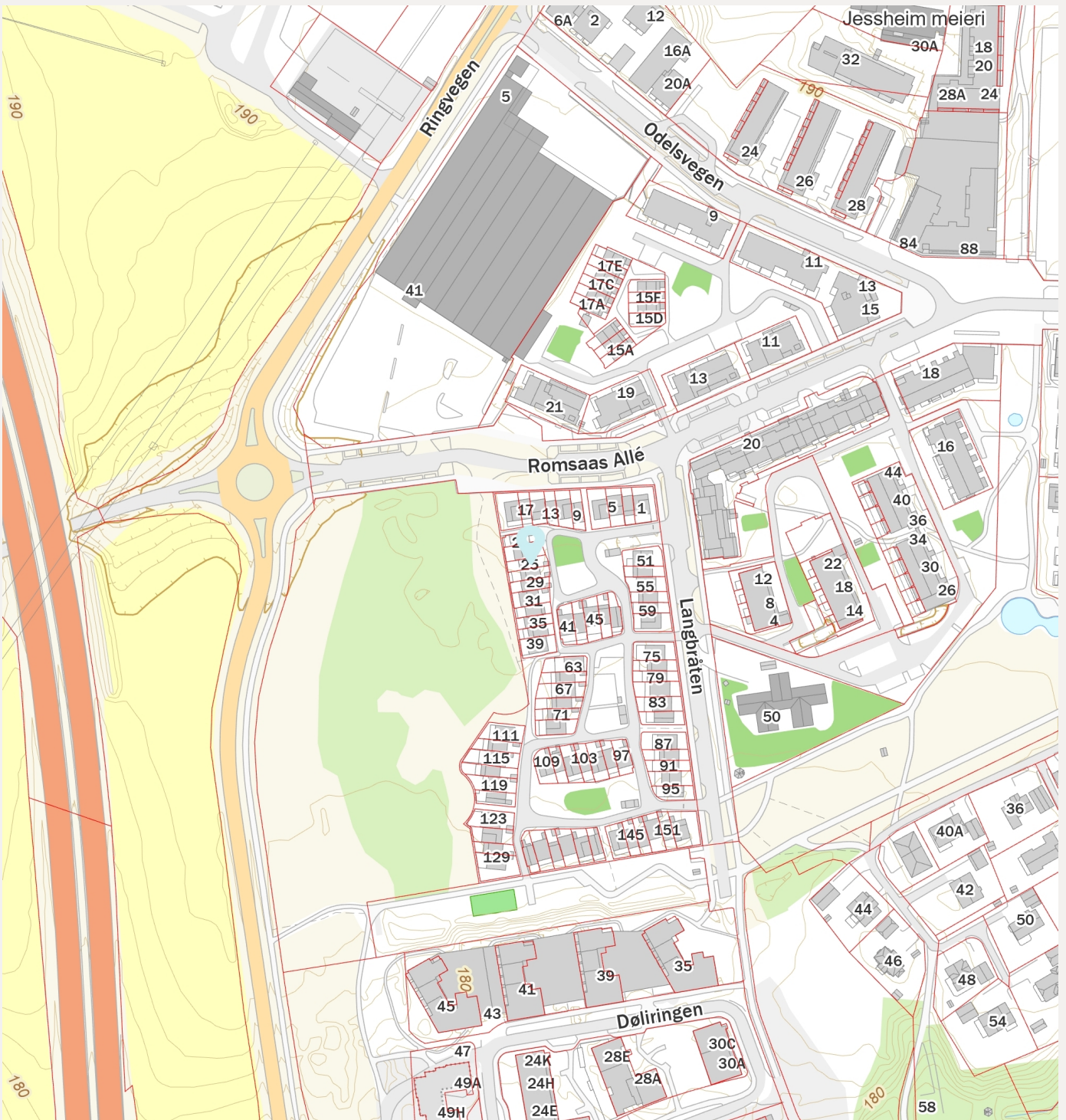
 Jessheim sentrum/Gjestadhagen

 Jessheim

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport

Rekkehus

Langbråten 25
2063 JESSHEIM
Gnr./Bnr.: 132/242
Ullensaker kommune

Rapportdato: 20.05.2026
Befaringsdato: 20.05.2026
Referansenummer: 15082219

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 124 m² (BRA-i: 124 m²)
Frittstående utebod.
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 129 m² (BRA-i: 124 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Lars Erik Bergersen
-  91813681

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.05.2026
Referansenummer	15082219
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0120
Hjemmelshaver/selger	Sadia Choudray
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Sadia Choudray
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	20.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Langbråten 25
Postnummer/sted	2063 JESSHEIM
Kommune	3209 - Ullensaker
Gnr./Bnr.:	132/242
Seksjonsnr.	13
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2017		
Frittstående utebod.	2017		

Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende på Jessheim, Ullensaker kommune.

Felles arealer opparbeidet med blant annet asfaltert adkomstvei/internveier, belegningsstein, lekeplass, sittegrupper og diverse beplantning. Biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Byggemåte

Bolig oppført i 2017.

Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.

Yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.

Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med asfaltpapp/membranduk(ikke besiktiget).

Boligen har glatt entrédør av tre med kodelås. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to og tre-lags glass fra byggår.

Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Boligen er hovedsakelig oppvarmet med radiatorer(vannbåren varme) samt vannbåren gulvvarme i 1.etasje.

Boligen inneholder

3. etasje: Loftstue, bad, bod og soverom.

Adkomst til terrasse fra loftstue.

2. etasje: Gang, bad, teknisk rom, kontor og to soverom.

1. etasje: Entré, bod, stue og kjøkken.

Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 3.etasje		Overflater vegger	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Ventilator	10	
		Innredning	10	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	13	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer		
Andre byggverk		Vinduer, dører og porter	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	34			34	10
	Lofstue, bad, bod og soverom.				Sydvest-vendt terrasse.
2.etasje	45			45	
	Gang, bad, teknisk rom, kontor og to soverom.				
1.etasje	45			45	32
	Entré, bod, stue og kjøkken.				Sydvest-vendt markterrasse.
SUM	124			124	42
Total bruksareal: 124 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående utebod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		5		5	
		Bod.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder i boligen er på tilfeldige plasser målt til: 3.etasje ca 2,40 meter på bad og ca 2,69 meter. 2.etasje ca 2,38 meter på bad og ca 2,43 meter i øvrige rom. 1.etasje ca 2,42 meter.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller merket med nr 32.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 05.05.2026
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med installasjon av nyanlegg, datert 14.08.2017 For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.


Rapport

Våtrom - Bad 3.etasje

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med belysning og stikkontakt. Dusjnisje med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 1 Overflater gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Det observeres misfarging/svertesopp på elastiske flisfuger i dusjsonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Ventilasjon Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.

Sanitærutstyr og innredning Innredningen har enkelte svelleskader, liten skade på speil over servant. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 31 prosent, ved 24 celsius med duggpunkt på 5,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.


 TG 2 Overflater vegger Det observeres riss i en veggflis ved toalett. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i dusjsonen.

Våtrom - Bad 2.etasje

Baderom fra byggår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil over servant med belysning og stikkontakt. Dusjnise med glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

 TG 1 Overflater gulv Det observeres misfarging/svertesopp på elastiske flisfuger i dusjsjonen. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Ventilasjon Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.


Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 26 prosent, ved 26 celsius med duggpunkt på 5,1 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.




Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i dusjsjonen.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra byggår. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og keramisk platetopp, montert komfyrvakt. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator med avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system, montert automatisk lekkasjesikkring. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Vegger og himlingsflate utført i malte glatte flater.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale har bruksslitasje. Gulvets overflatemateriale har stedvis tegn til svelleskader, trolig som følge av vannsøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov.

Ventilator Deksel/filterrist på ventilatoren er løst. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Foreslått tiltak er at lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Innredning Tegn til svelleskader på benkeplate rundt oppvaskkum, vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekran plassert på teknisk rom. Vanninntaksrør av plast. Hovedstoppekran plassert på inntaksledning. Fordelerskap for vannbårenvarme plassert i entré. Boligen er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Avtrekksvarmepumpe (varmesentral) plassert på teknisk rom (balansert ventilasjon, varmtvannsbereider og vannbåren varme). Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke plassert i entré.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)



TG 1

Mekaniske ventilasjonsanlegg **Ifølge huseier har ventilasjonsanlegget blitt inspisert og gitt filterbytte årlig.** (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

3. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlingsflater utført i malte glatte flater. Hvite glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom. Mekanisk balansert ventilasjon.

2. etasje: Gulvflater belagt med parkett. Gulvbelegg med sluk på teknisk rom. Vegger og himlingsflater utført i malte glatte flater. Hvite glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe på kontor og soverom. Mekanisk balansert ventilasjon.

1. etasje: Gulvflater belagt med parkett og fliser, vannbåren gulvvarme. Vegger og himlingsflater utført i malte glatte flater. Hvite glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré. Mekanisk balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



TG 1

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale belagt med parkett har stedvis noe bruksslitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand



HMS

Rekkverk og håndløper


Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3.etasje - 2.etasje - 1.etasje

 TG 1

3.etasje

I loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.
På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

2.etasje

På kontor er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

1.etasje

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm.
På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning

 TGIU

Gnagersikring

Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har glatt entrédør av tre med kodelås. Terrassedører og vinduer med karmen av tre og to og tre-lags glass fra byggår.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

 TG 1





Vinduer og omramming

Overflateskader på innvendig foring til vindu på soverom i 3.etasje er observert. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak. Forholdet vurderes som estetisk uten funksjonelle konsekvenser, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig.

Yttertak




Yttertaktekking fra byggår.

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membranduk. Takrenner og nedløp av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp	
 TG 1	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 TGIU	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivarettatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Overløp på flate tak	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.
	Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak	Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.



Terrasse / platting

Utgang fra loftstue til syd-vestvendt terrasse på 10 m². Bærende konstruksjoner av trevirke belagt med terrassebord. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 meter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Terrasse / platting


Utgang fra stue til syd-vestvendt markterrasse på 32 m². Bærende konstruksjoner av trevirke belagt med terrassebord. Rekkverk og leegger av trekonstruksjoner.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.


Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.


Tilnærmet flat tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.


Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Frittstående utebod.

Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Flatt tak. Yttertak er utvendig tekket med asfaltapp/membranuk. Konstruksjonen er uisolert.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold

-  TG 2 Vinduer, dører og porter **Ytterdør har sprekk/skade på dørkarm. Konsekvens/tiltak er at utskiftning av dørkarm kan bli nødvendig.**

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygnings sakkyndige ikke er en kvalifisert elektro faglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i teknisk rom.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

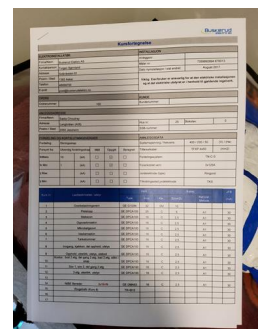
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygnings sakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektro faglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektro faglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåliggende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

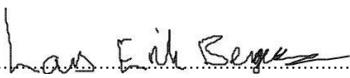
- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 91813681

Egenerklæring

Langbråten 25, 2063 JESSHEIM

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Langbråten 25

Postadresse

Langbråten 25

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01.09.2017 til 01.03.2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Choudray, Sadia

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 35919136

Egenerklærings skjema

Name

Sadia Choudray

Date

2026-05-05

Identification



Sadia Choudray



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sadia Choudray

05/05-2026
12:49:48

BankID OIDC
High

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260120 .

Vår ref.: 0935-1-013

Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Jessheimhagen Boligsameie
Organisasjonsnr: 919449632
Seksjonseier: Choudray, Sadia
Medeier: Husnain, Ali
Leilighetsnummer: 013
Adresse: Langbråten 25, 2063 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 13
Gnr. 132
Bnr. 242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 84593266.
- Forsikret hos: Landkreditt Forsikring AS - polisenummer 36427825.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

01.04.2025: Fellesutgifter økes 20 %, garasjeplass økes til kr 473/mnd

Garasje Seksjon 78 består av 131 ideelle andeler tinglyst på person, ved eierskifter må hjemmelsovergang tinglyses. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prislister, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Seksjon 80, næringsseksjon parkeringsplass, opprettet ved reseksjonering pga. feil i opprinnelig seksjonering. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987201854
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 455 996,61
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 366,41,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto renter	128,49	
Lån nr: 8398720185; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	295,92	
Fellesutgifter	1 673,00	
Bredbånd	269,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåned, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåned.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	106,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 874,-
Annen formue:	5 810,-
Gjeld:	23 192,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987201854
Restsaldo:	21 724,80
Kapitalkostnader:	360,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 724,80,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Fugelseth, e-post:

jessheimhagen@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 935

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. mai 2026 kl. 18:00, Jessheim Misjonscenter, Trondheimsvegen 56, 2050 Jessheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbedring av gangveier
8. Utredning av standardiserte pergolaløsninger
9. Regulering av adkomst for eksterne leverandører innenfor bommen
10. Regulering av brukstid for avfallsanlegg
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

Utbedring av gangveier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er til tider svært gjørmete rundt hellene på de mest brukte gangveiene i sameiet. Styret har mottatt følgende forslag/tilbud fra HHH Grønt:

Foreslår og bytte ut underlaget ved og rundt tråkkheller med et lag med singel i fraksjon 8-11 da den setter seg godt og er enkel å gå på, drenerer også veldig godt.

- *Oppmøte gravemaskin og minilaster*
- *Utgraving 10 cm dypde og bortkjøring av jordmasse*
- *Utlegging av fiberduk og singel 8-11mm fraksjon.*
- *Transport av steinmasser.*
- *Tilbakelegging av tråkkheller i singel*
- *Plukke opp steinheller og avrette med riktig fall ved inngang.*

Totalpris ferdigstilt arbeid : 50 500 kr inklusiv mva.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at tiltaket gjennomføres

Sak 8

Utredning av standardiserte pergolaløsninger

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Eggenheim og Morten Berntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret gis mandat til å utrede et begrenset antall standardiserte pergolaløsninger. Formålet er kun å fremskaffe et bedre beslutningsgrunnlag for en senere sak, ikke å gi generell byggetillatelse nå.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at det har kommet frem nye argumenter siden forrige behandling av saken.

Det er variasjoner i hagenes størrelse, husenes plassering, samt ulik grad av skygge og sjenanse for naboene. I tillegg kan dette fordyre vedlikeholdet av husene, ved at det blir vanskeligere å gjennomføre for eksempel maling.

Vi anser markiser som en god løsning for solskjerming, og de er enklere å standardisere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis mandat til å utrede 1–2 standardiserte pergolaløsninger for sameiet. Dersom pergola senere tillates, skal dette reguleres etter samme prinsipper som for screens og markiser, med faste retningslinjer for farge, utforming og størrelse. Vedtaket innebærer kun en utredning, ikke godkjenning av oppføring.

Sak 9

Regulering av adkomst for eksterne leverandører innenfor bommen

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Eggenheim og Morten Berntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets internveier er ment for intern ferdsel og nødvendige transporter. For å redusere unødvendig kjøring, bedre trafiksikkerheten og sikre en tydelig og håndhevbar praksis, foreslås det å regulere adkomst for eksterne leverandører.

Styrets innstilling

Styret mener at dette allerede er regulert i gjeldende ordensregler.

Det er ikke praktisk mulig for styret å håndheve brudd på disse reglene. Vi kan derfor kun oppfordre den enkelte beboer til å informere bud om at de ikke skal kjøre inn på tunet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at adkomst innenfor bommen kun tillates når leveransens art og omfang gjør dette nødvendig. Mindre leveranser, herunder matlevering, dagligvarer og små pakkeleveranser, skal skje fra utsiden av bommen. Større leveranser, som møbler, hvitevarer, flytting, byggevarer eller tilsvarende, kan gis adgang.- Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer og håndheve ordningen. Styret kan også utrede tekniske og økonomiske løsninger for bedre bomkontroll. Vedtaket trer i kraft umiddelbart.

Sak 10

Regulering av brukstid for avfallsanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget. Reguleringen anses som et nødvendig og forholdsmessig tiltak for å redusere støyplager og forebygge konflikter, samt tydeliggjøre gjeldende forventninger til bruk av felles avfallsanlegg.

Styrets innstilling

Styret mener at dagens ordensregler, som oppfordrer til minst mulig støy, dekker dette behovet. Vi vurderer at mer detaljerte regler ikke nødvendigvis vil bidra til økt nattero.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at bruk av sameiets avfallsanlegg kun er tillatt i tidsrommet kl. 07:00–22:00. Bruk av avfallsanlegg er ikke tillatt mellom kl. 22:00 og kl. 07:00, av hensyn til nattero og bomiljø. Den enkelte sameier er ansvarlig for etterlevelse, også for husstandens medlemmer, besøkende og andre som handler på sameiers vegne. Styret gis fullmakt til å informere beboere og følge opp brudd i tråd med vedtekter og husordensregler. Vedtaket trer i kraft umiddelbart.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Nordseth

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tomas Krogstad
 - Velges på årsmøte.
-

Styrets årsrapport

1. Om Jessheimhagen boligsameie

Sameiet består av 77 boligseksjoner.

Jessheimhagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 919449632 og ligger i Ullensaker kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

2. Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Lars Fugelseth
Styremedlem: Tomas Krogstad
Styremedlem: Frank Johannessen
Styremedlem: Morten Nordseth
Styremedlem: Belinda Katla

3. Generelt

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS for 2025. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Vi har inngått en ny forsikringsavtale som gir vesentlig lavere forsikringspremie og egenandel. Bygningsmassen er nå fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, med polisenummer 84593266. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Morten Nordseth ble valgt som HMS-kontakt for sameiet. HMS-rutiner er opprettet i Styrerommet (digitalt verktøy fra OBOS). Firesafe gjennomførte kontroll av brannvarslingsanlegget i garasjen. Flere avvik ble avdekket og utbedret. Det ble gjennomført to lekeplasskontroller i 2025 (Lekeplasskontrollen og Toma/Lekeplassinspektøren). Avvik på husker og annet utstyr ble utbedret av Toma.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. Eierskifter

9 eierseksjoner har skiftet eier i 2025. 0 garasjeplasser er solgt separat i 2025.

5. Kommentarer til regnskapet 2025

Garasjeanleggets andel av felleskostnadene er beregnet/estimert til:

• Vaktmester og renhold (Toma)	281 036,00 kr
• Andel strøm	212 212,80 kr (90%)
• Andel forsikring	111 139,16 kr (22%)
• Heis	36 095,00 kr
• Brannsikring	82 906,00 kr
• Annet vedlikehold	44 076,00 kr
• Andel forretningsfører/revisor	31 875,58 kr (22%)
• Andel styrehonorar	32 632,60 kr (22%)

Driftskostnadene totalt er 831 973,14 kr og inntekter er 709 066,00 kr (felleskostnader) + 92 119,00 kr (fakturering av ladestrøm). Dette gir et underskudd på -30 788,14 kr.

Merk:

Fordeling av felleskostnader mellom garasjen og boligene er basert på sameiebrøken hvor 3739 / 14120 ikke tilhører boligene. Denne er justert litt ned (til 22%), da vi også har boder i næringsseksjonen. Unntaket her er strøm hvor det er antatt at drift av utelysene utgjør en liten del av strømforbruket.

6. Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter i perioden fra konstitueringen etter forrige årsmøte til utarbeidelsen av denne årsrapporten.

Styret kommuniserer med sameierne hovedsakelig via Vibbo og med leverandører via e-post. Nyheter publiseres i Vibbo når det foreligger informasjon av interesse for beboerne. I tillegg deles det jevnlig informasjon, påminnelser om regler og oppfordringer til å vise

hensyn. Viktig informasjon henges også opp på oppslagstavlene i trappeoppgangene. I enkelte tilfeller har informasjon blitt publisert i sameiets Facebook-gruppe, men Vibbo benyttes alltid som primærkanal. Styret oppfordrer alle til å registrere seg i Vibbo og aktivere varslinger.

Styret har i perioden hatt et bredt og aktivt arbeid knyttet til både drift, vedlikehold, oppfølging av leverandører og håndtering av enkeltsaker av større kompleksitet.

Ved periodens oppstart fordelte styret ansvarsområder internt for å sikre effektiv oppfølging av sameiets ulike oppgaver og ansvarsområder.

En viktig del av styrets arbeid har vært knyttet til oppfølging av tekniske anlegg og leverandører. Det er inngått ny avtale med Firesafe for kontroll av det branntekniske anlegget i garasjen, noe som sikrer helhetlig service på alle deler av anlegget. Tidligere avtale med Eltek/Honeywell, som kun omfattet brannalarmanlegget, er avsluttet. Det har også vært behov for ekstra service etter feilmeldinger på brannteknisk utstyr.

Styret har fulgt opp flere forhold knyttet til garasjeanlegget. Det er gjennomført befaringsammen med utbygger (Solid Entreprenør) og byggteknisk rådgiver (SINTEF) i forbindelse med sluttkontroll av sprekkdannelser. Det har vært mye oppfølging av rådgiver, advokat og utbygger i tilknytning til tvisten og utbedringspunkter. Det ble i denne sammenheng avholdt ekstraordinært årsmøte, hvor sameierne besluttet å ikke gå videre med rettslige skritt, men heller gå over til en strategi med vedlikehold og regelmessig kontroll av konstruksjonen. I tillegg er det utført konkrete tiltak i garasjen, som utbedring av defekt varmekabel i nedkjøringen og installasjon av ekstra vifte for bedre luftsirkulasjon.

Styret har også håndtert byggtekniske utfordringer i boligene, knyttet til rapporterte lekkasjer. Siden slike forhold faller inn under sameiets ansvar for tak og yttervegger, har styret vært tett involvert i arbeidet med å avdekke årsaker og koordinere utbedringer sammen med berørte beboere.

Det har vært løpende oppfølging av beboerhenvendelser og klager. Dette inkluderer blant annet saker knyttet til støy, kvalitet på vaktmestertjenester og generelle driftsforhold.

Styret har arbeidet aktivt med sameiets avtaler og kostnader. Det er innhentet og vurdert tilbud på nye ladeløsninger for elbil, hvor konklusjonen var å videreføre eksisterende leverandør. Videre er det gjennomført anbudsprosess og inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring. Det er også inngått avtale om Norgespris på strøm for fellesarealer og garasje.

Innenfor drift og organisering har styret gjennomført opprydding i registrerte eiere av parkeringsplasser og hatt løpende oppfølging av leverandører. Det er også igangsatt arbeid med å etablere en langsiktig vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS Prosjekt.

Styret har fulgt opp eksterne forhold som påvirker sameiet, herunder arbeid med etablering av manglende støyskjerm mot E6, dialog med Romsaas Grønt Sameie om steinbed sør for sameiet, samt avgitt uttalelse i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid for Flatavegen.

Videre er det gjennomført tiltak knyttet til sikkerhet og miljø, inkludert oppfølging av skadedyrbekjempelse og utbedring av avfallsbrønn etter ulmebrann.

På det administrative området har styret modernisert sameiets digitale løsninger ved å utvikle Outlook/Teams og nettsiden, og samlet kommunikasjon og dokumenthåndtering i OBOS-løsningene Styrerommet og Vibbo.

Styret har også ivaretatt sosiale og praktiske oppgaver i sameiet, som organisering av dugnad og gjennomføring av markering av julegrantenning i desember.

7. Drift- og serviceavtaler

Vi har inngått avtale med Industriporter om vedlikehold av garasjeporten og økt serviceintervallet. Det kan se ut til å hjelpe da garasjeporten har fungert uten stans.

Ny forsikringsavtale er inngått med Gjensidige Forsikring. Denne avtalen er fremforhandlet gjennom OBOS. Vi har nå en digital løsning for oppfølging av forsikringssaker som er integrert med det digitale styreverktøyet styrerommet.no som leveres av OBOS. Det er ikke testet da vi ikke har hatt nye forsikringssaker etter å ha skiftet forsikringsselskap.

Oppdatert oversikt over drifts- og serviceavtaler finner man i Vibbo.

8. Vedlikehold

Det har ikke vært omfattende vedlikeholdsarbeider det siste året.

PSV Elektro har fortsatt arbeidet med feilsøking og utbedring av lys på tunene, et arbeid som pågår fra tidligere år.

Det jobbes med å etablere en vedlikeholdsplan i samarbeid med OBOS Prosjekt. Planen skal legges inn i vedlikeholds- og bærekraftmodulen på Styrerommet.no og fungere som et verktøy for styrets arbeid.

Jessheim, 29. april 2026.

Styret i Jessheimhagen Boligsameie

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 489 798,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 373 791,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919449632, KLIENTNR. 935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 917 339	2 884 072	2 931 000	3 097 040
Ladeinntekter elbil		92 119	0	0	0
Andre inntekter	3	469 652	2 709	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 479 110	2 886 781	3 006 000	3 172 040
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-23 970	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-170 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-18 819	-19 775	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-126 070	-121 220	-127 000	-132 715
Konsulenthonorar		-267 848	-316 468	-174 100	-174 100
Drift og vedlikehold	7	-866 540	-1 116 767	-611 611	-801 800
Forsikringer		-505 178	-143 735	-440 000	-492 800
Kommunale avgifter	8	-27 652	-25 538	-29 000	-30 305
Kostnader sameie	19	-96 090	-68 533	-69 300	-71 148
Energi/fyring	9	-235 792	-444 610	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-248 556	-509 870	-248 556	-256 013
Andre driftskostnader	10	-356 294	-359 222	-462 152	-481 497
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 897 169	-3 319 707	-2 572 049	-2 851 068
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		581 941	-432 926	433 951	320 972
Innbetalt andel fellesgjeld		25 455	24 767	0	0
DRIFTSRESULTAT		607 396	-408 160	433 951	320 972
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 869	4 528	0	0
Finanskostnader	12	-126 467	-149 535	-130 000	-109 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-117 598	-145 007	-130 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		489 798	-553 167	303 951	211 972
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-553 167		
Til annen egenkapital:		489 798	0		

JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919449632, KLIENTNR. 935

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	118 756	139 486
SUM ANLEGGSMIDLER		118 756	139 486
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 431	68 005
Forskuddsbetalte kostnader		65 842	115 139
Andre kortsiktige fordringer	13	631	55 487
Driftskonto OBOS-banken		547 312	168 050
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	74 050
SUM OMLØPSMIDLER		651 216	480 731
SUM EIENDELER		769 972	620 217
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-1 061 790	-1 551 588
SUM EGENKAPITAL		-1 061 790	-1 551 588
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 554 338	1 802 587
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 554 338	1 802 587
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 769	49 015
Leverandørgjeld		52 729	221 444
Skyldige offentlige avgifter	17	18 330	98 020
Påløpte renter		596	739
Annen kortsiktig gjeld	18	130 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		277 425	369 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		769 972	620 217
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	186 880	197 737

Oslo, 29.04.2026

Styret i Jessheimhagen Boligsameie

Lars Fugelseth /s/

Tomas Krogstad /s/

Frank Johannessen /s/

Belinda Katla /s/

Morten Nordseth /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 610 646
Garasje	709 066
Bredbånd	248 556
Lånekostnad I	349 546
Regulering Lånekostnad I	-475
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 917 339

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling, dobbelt utbetalt utlegg	1 118
Forsikring, rettshjelpsdekning tidligere år	468 534
SUM ANDRE INNTEKTER	469 652

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, avsatt	-130 000
SUM STYREHONORAR	-130 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-18 819
SUM REVISJONSHONORAR	-18 819

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 181
Drift/vedlikehold VVS	-14 567
Drift/vedlikehold elektro	-29 509
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 095
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 906
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-837
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-281 036
Kostnader dugnader	-3 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-866 540

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-27 652
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-27 652

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-235 792
SUM ENERGI / FYRING	-235 792

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Diverse utstyr	-2 283
Vaktmestertjenester	-41 179
Renhold ved firmaer	-96 166
Snørydding	-178 994
Andre driftskostnader	-15 638
Andre kontorkostnader	-10 693

Porto	-117
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-3 075
Øreavrunding	53
Velferdskostnader	-1 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-356 294

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 762
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 551
Andre renteinntekter	5 556
SUM FINANSINNTEKTER	8 869

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-126 276
Renter på leverandørgjeld	-191
SUM FINANSKOSTNADER	-126 467

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	631
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	631

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-1 551 589
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	489 798
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 061 790

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-3 137 315

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

735 749

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

222 795

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

598 979

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

25 455

-1 554 338**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-1 554 338**

NOTE 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-18 330

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-18 330**

NOTE 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-130 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-130 000**

NOTE 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 5,46 % deler av Romsaas Grønt Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie.

Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Romsaas Grønt Sameie og utgjør kr 186 880.

Selskapets andel i Romsaas Grønt Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Romsaas Grønt Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26

Selskapsnummer: 935 Selskapsnavn: JESSHEIMHAGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter for Jessheimhagen Boligsameie

§1 Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Boligsameie med adresse Langbråten 1- 153, 2063 Jessheim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. april 2017. Eiendommens matrikelnummer er knr 3033, gnr 132 bnr 242.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (parkering og bod). Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter, boligseksjonene, består av en hoveddel (boligen) og en tilleggsdel (have) i tillegg til én eller flere ideelle andeler i næringsseksjonene som utgjøres av garasjeplasser.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene er hager til den enkelte bolig/seksjon. Balkonger, terrasser og private utearealer inngår i bruksenheter. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusivt uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Felles utearealer som grøntarealer, lekeplasser, adkomstveier, gjesteparkeringsplasser og felles garasjelegg, er fellesareal.

Sameiet har pliktig medlemskap i Romsaas Grønt Sameie som ivaretar drift og vedlikehold av friområde/fellesareal (FR3 på reguleringsplan for området) og skal bidra økonomisk ved å dele kostnadene med de andre deltakerne i Romsaas Grønt Sameie.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

§4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Oppsetting av markiser, parabolantennener o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra styret.

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Seksjonseierne kan dog ikke individuelt velge utvendige farger på bygninger, markiser osv uten forutgående samtykke. Det er styret som er beslutter om vedtak skal fattes av styret eller årsmøtet vedr slike forhold. Det forutsettes at sameiets bygningsmasse skal fremstå enhetlig og i godt vedlikeholdt stand.

§6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett i årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning/rapport
2. Årsregnskap
3. Valg av styre, når dette er på valg
4. Budsjett for kommende år
5. Vedlikeholdsplan for de kommende år
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøte.

§7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når tre seksjonseiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som

flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøte. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget. Styret skal ha en styreleder (én av styremedlemmene) som velges særskilt av årsmøte. Styremedlemmene velges med simpelt flertall. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Sameiet skal ha en forretningsfører og styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt kan si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, kopi skal sendes forretningsfører.

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§11 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for sameiet med alminnelig flertall.

§12 VEDLIKEHOLD

12.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

12.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig

Styret er ansvarlig for at sameiets bygninger vedlikeholdes utvendig.

12.3 Fellesarealer

Utearealer som er fellesarealer og parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene, på samme måte som de fellesarealer som er nevnt i §2 ovenfor.

§13 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. offentlige skatter, avgifter og gebyrer
- c. grunnpakke kabel-tv og internett
- d. kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget
- e. lys/oppvarming av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Seksjonseierne betaler fellesutgifter basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholds-fond.

§14 Betaling av fellesutgifter/felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side. Størrelsen av den enkelte seksjons fellesutgifter beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av boligseksjonens areal i henhold til den tinglyste oppdelingsbegjæringen.

Unntatt fra brøken er kostnader til grunnpakke kabel-tv/internett som betales likt for hver seksjon, og felleskostnader for garasjekjeller som fordeles likt for hver biloppstillingsplass.

§15 Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

15.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS

Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§16 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§17 Revisjon

Sameiet skal ha revisor. Denne velges av årsmøtet.

§18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§19 Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøte.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører og styre.

§20 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jfr. Eierseksjonsloven

§21 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§22 Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

- - - - -

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret og vedtatt i konstituerende sameiermøte 26. juli 2017

Tilpasset ny lov om eierseksjoner på årsmøte 19.4.2018

Endret med ny § 15.1 på ekstraordinært årsmøte 14.12.2023

VEDTEKTER

for JESSHEIMHAGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker
kommune

Vedtatt i sameiermøte 16. Oktober 2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i Jessheimhagen Boligsameie.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 131 parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/131 eierandel.

Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødige hindres eller skade unødige forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Jessheimhagen Boligsameies styre ved forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasje plasser skal tinglyses.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov.

§ 7

Sameiermøter

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8

Styre

Styret i Jessheimhagen Boligsameie fungerer også som styre for Jessheimhagen Garasjesameie.

§ 9

Ordensregler

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for Jessheimhagen Boligsameie.

§ 10

Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret i Jessheimhagen Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av boligsameiets normale drifts- og vedlikeholdskostnader uten større påkostninger.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og revisorhonorar.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 11

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedtatt på sameiermøte 16. Oktober 2018, og skriftlig akseptert av alle eiere pr. mars 2019.

VEDTEKTER

for JESSHEIMHAGEN GARASJESAMEIE

Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker
kommune

Vedtatt i sameiermøte 16. Oktober 2018

§ 1

Navn

Sameiets navn er Jessheimhagen Garasjesameie («**Garasjesameiet**»).

§ 2

Hva sameiet omfatter

Garasjesameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen næringsseksjon under bakkenivå, betegnet som Gnr. 132 bnr. 242 snr. 78 i Ullensaker («**Garasjeeiendommen**»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser for biler, inkludert kjørearealer, i Jessheimhagen Boligsameie.

Sameierne eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Garasjeeiendommen.

Sameiet består av 131 parkeringsandeler.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av 1 parkeringsplass pr 1/131 eierandel.

Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen, herunder i nedkjørsel, skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å:

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i Garasjeeiendommen
- Vaske biler/tilhengere i Garasjeeiendommen.

§ 5 **Rettslige disposisjoner**

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie mv.) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til Jessheimhagen Boligsameies styre ved forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen er foretatt. Salg av garasje plasser skal tinglyses.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Garasjesameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 **Disposisjonsrett over sameieandel**

En sameieandel i Garasjeeiendommen gir rett til en parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en nummerert parkeringsplass.

Dersom eier av sameieandel vesentlig misligholder sine plikter, vil sameiet kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)).

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicapplasser). Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handicapplasser etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov.

§ 7 **Sameiermøter**

I sameiermøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver parkeringsplass (andel) de eier.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om sameie, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8 **Styre**

Styret i Jessheimhagen Boligsameie fungerer også som styre for Jessheimhagen Garasjesameie.

§ 9 **Ordensregler**

Sameierne forplikter seg til å følge de ordensregler som gjelder for Jessheimhagen Boligsameie.

§ 10
Vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret i Jessheimhagen Boligsameie fastsetter og krever inn via sin forretningsfører månedlige felleskostnader som skal gjenspeile garasjeeiendommens andel av boligsameiets normale drifts- og vedlikeholdskostnader uten større påkostninger.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b. Kostnader til vedlikehold av Garasjesameiets eiendom,
- c. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d. Drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- e. Renhold,
- f. Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og revisorhonorar.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert.

§ 11
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedtatt på sameiermøte 16. Oktober 2018, og skriftlig akseptert av alle eiere pr. mars 2019.

Endret av ord. årsmøte 28.05.2024



&Partners

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
19.05.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 242 SNR: 13

Forespørsel datert: 18.05.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 106,6 m². Snr. 13 har en andel på 124/14132 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for «Romsaas B3 Jessheim hager» m/best. vedtatt. 17.09.2015.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse – nåværende. Sikringssoner- Andre sikringssoner vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim vest - Romsaas» vedtatt 26.10.1998., «K11 – Jessheim hotell» vedtatt 06.09.2016. og «Bekkefaret» vedtatt 12.06.2018.

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av vegstøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 18972,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt
Tilbygg byggemeldt

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

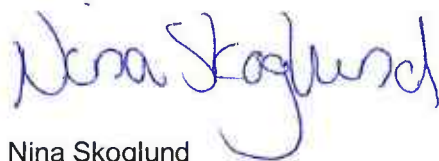
ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

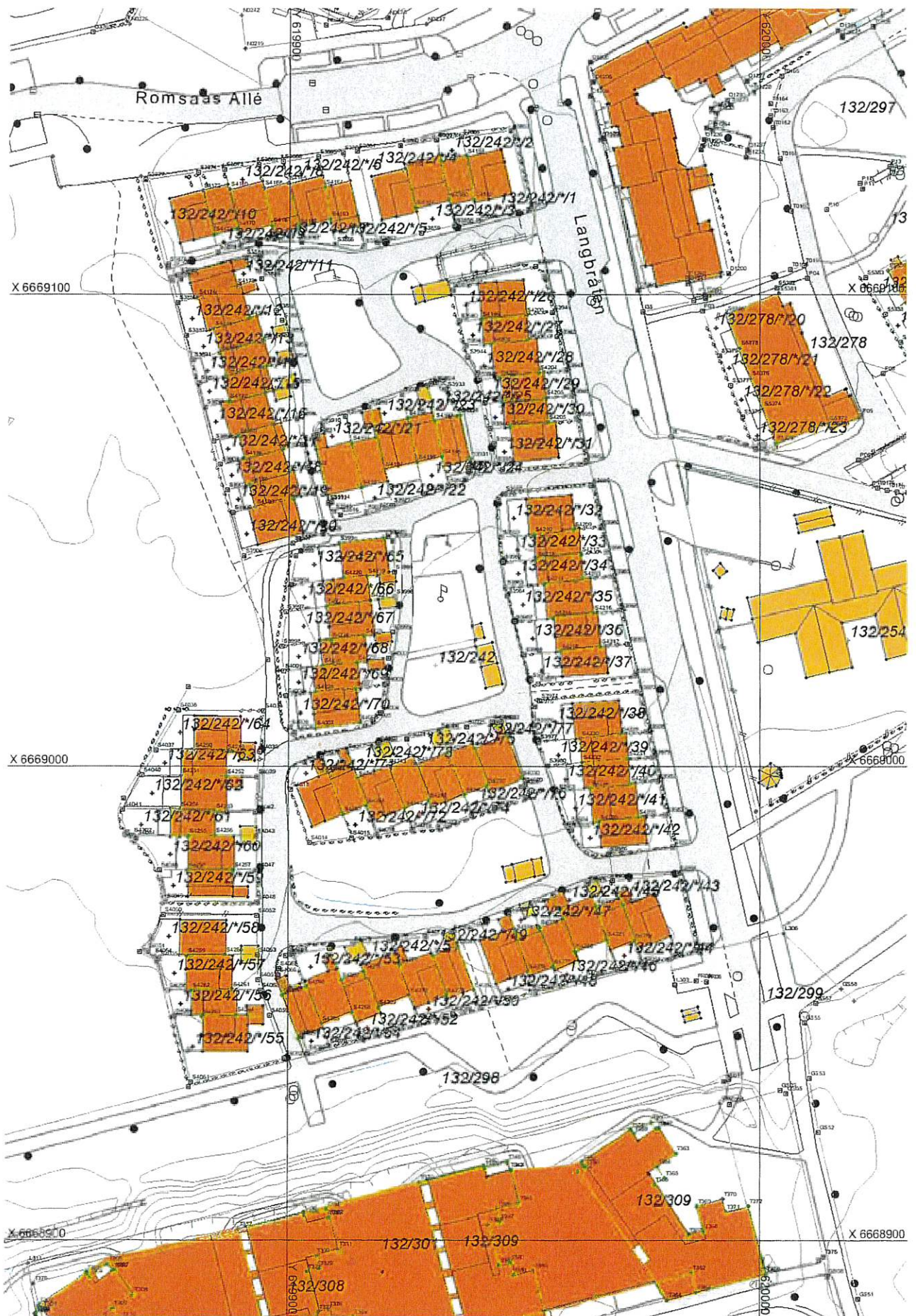
<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg: Reguleringsplan.
 Reguleringsbestemmelser.
 Bebyggelsesplan.
 Kommunedelplan.
 Matrikkelbrev.
 Ferdigattest.
 Midlertidig bruksattest.
 Eiendomskart.
 VA-kart.
 Støykart.



Romsås Allé

Langbråen

X 6669100

132/297

X 6669000

132/278

132/254

X 6668900

132/299

132/298

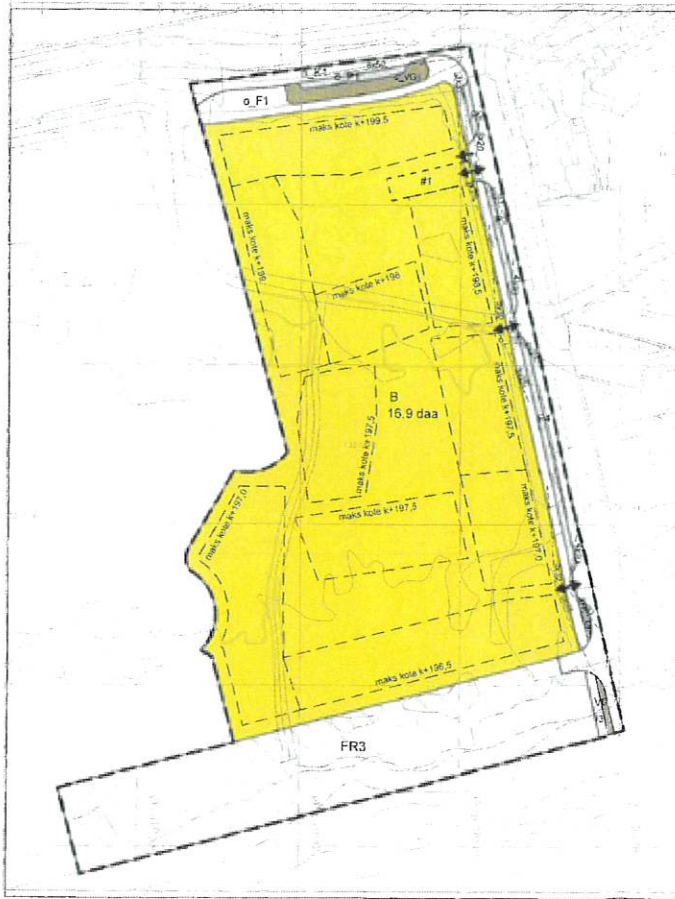
132/309

132/30

132/309

132/308

X 6668900



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Kombinerte grønnstrukturformål

§12-7 - Bestemmelseområder

utforming

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

RpBestemmelseGrense

Byggegrense

Fnsiktlinje

Punktsymboler

Avkjørsel

Avkjørsel - kun innkjøring

[Handwritten signature]
Solen Eiendom

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ullensaker kommune

Dato for basiskart: 15.10.2014

Koordinatsystem: UTM zone 32 basert på EUREF89 WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Elevisdiansc: 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 (A3)

N



Ullensaker
Kommune

Detaljregulering

Romsaas B3, Jessheim Hage

Genr. 132/242 m.fl.

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Areallplan-ID:
0235_376

Forslagstiller:
Solen Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

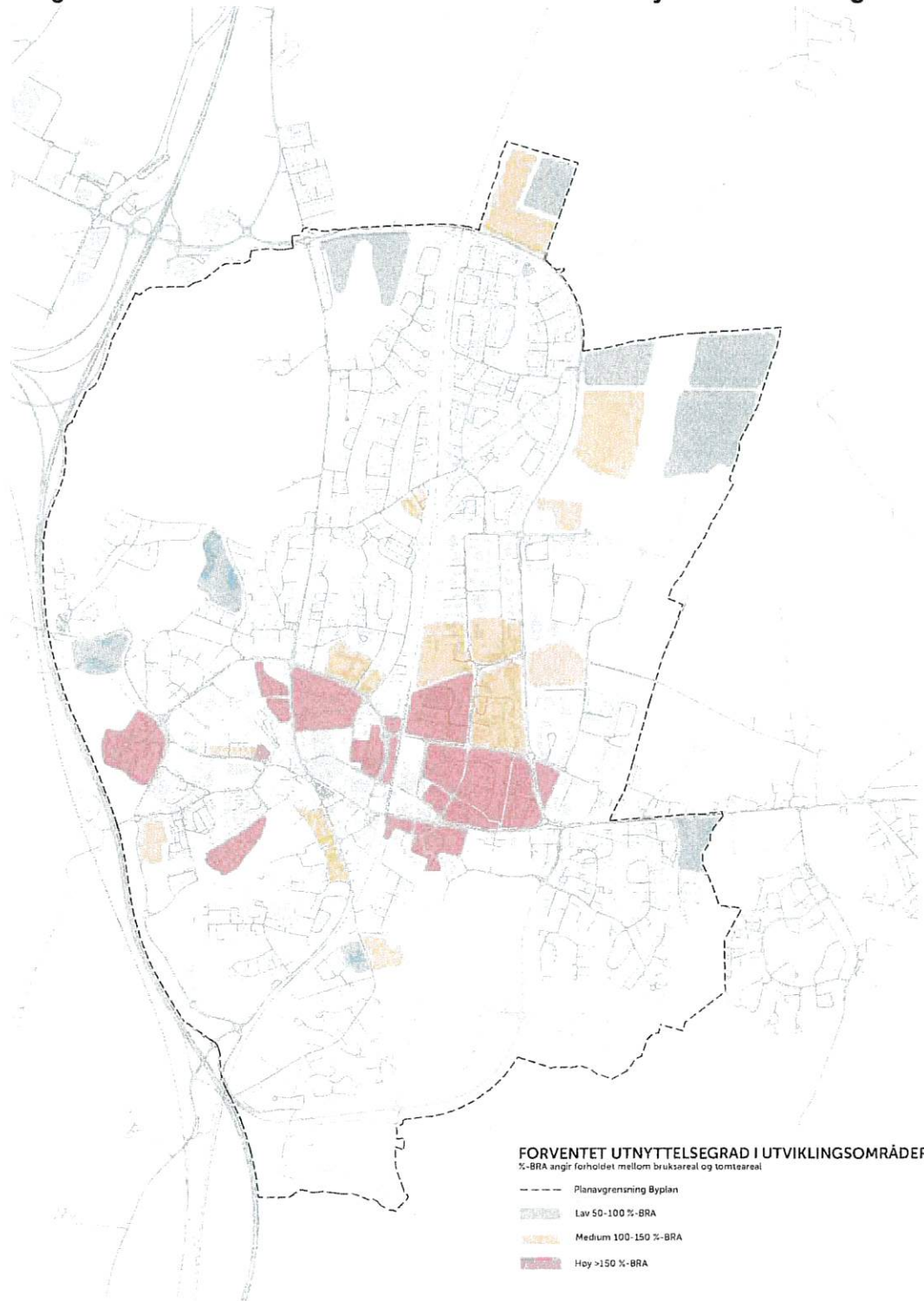
		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		59/15	07.09.2015	
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra _____ til _____				
2 gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra 27.3.2015 til 18.5.2015				
1. gangs behandling		48/15	23.3.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
Oppstartdato: _____				
Oppstartdato: _____				
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNER	DATO	SIGN.
		CIVITAS	27.6.2015	


Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____

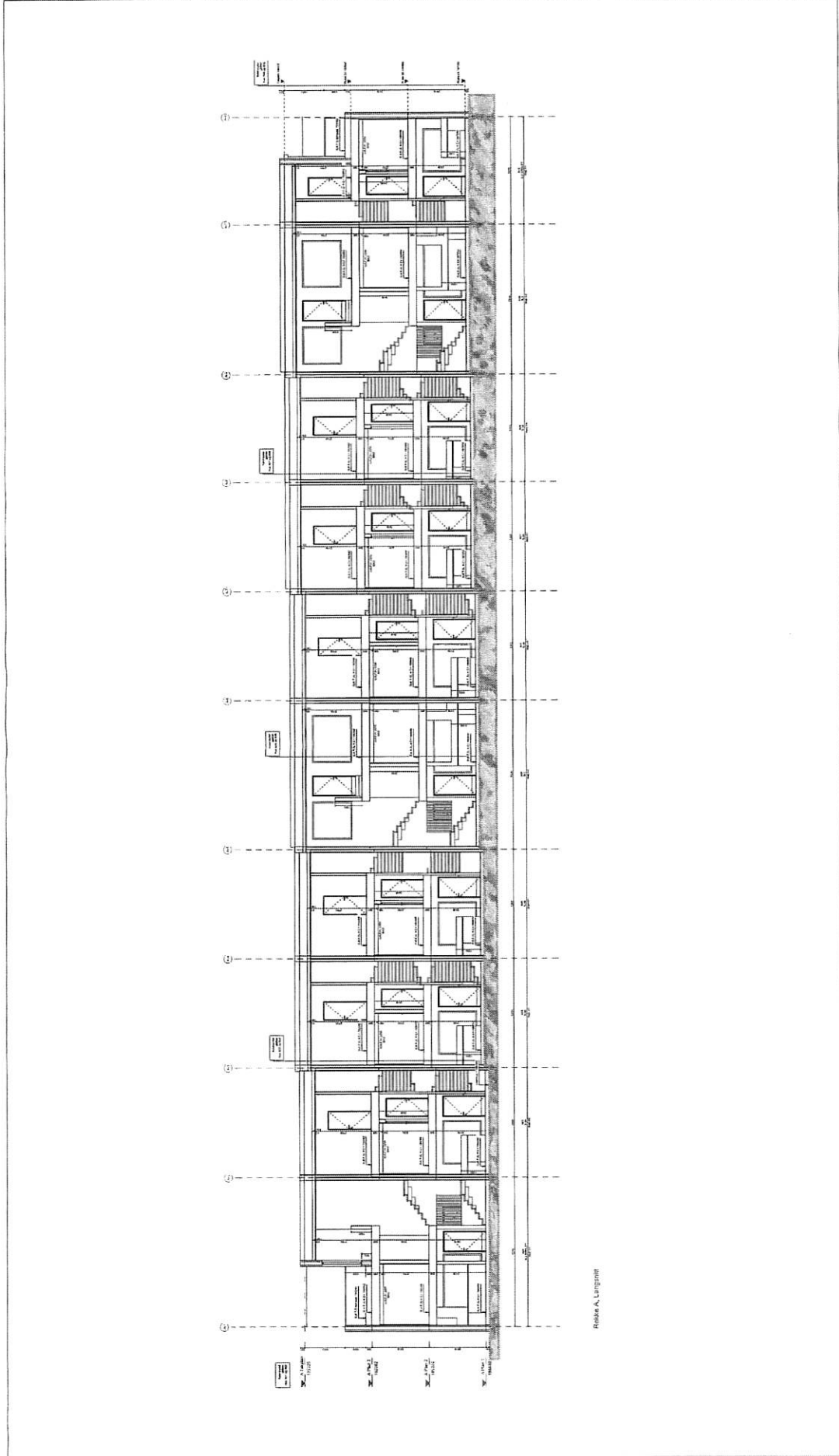
27.6.2015

08.09.15

Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



1:50 AA-22-05-01 Rikke A. Løngren			
Projekt: Hørslev 1:50 AA-22-05-01 Rikke A. Løngren		Projekt: Hørslev 1:50 AA-22-05-01 Rikke A. Løngren	
Projekt: Hørslev 1:50 AA-22-05-01 Rikke A. Løngren		Projekt: Hørslev 1:50 AA-22-05-01 Rikke A. Løngren	
Projekt: Hørslev 1:50 AA-22-05-01 Rikke A. Løngren		Projekt: Hørslev 1:50 AA-22-05-01 Rikke A. Løngren	



Rikke A. Løngren



Kartverket

SCHALA & PARTNERS BJØRVIKA / GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 16
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-24-0127 (Ann Kristin Gundersen)
Vår referanse: 3635500/25372619
Bestilling: C3 2024-11-29 (3) 104

Dato
29.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
434412	200	26.4.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3209 ULLENSAKER	132	242	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602148978
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 933649768 Navn ULLENSAKER KOMMUNE Adresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

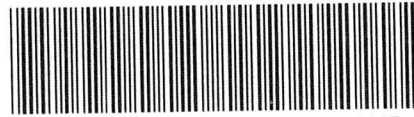
Fødselsdato/Orignr 913589416 Navn JESSHEIM EIENDOMSUTVIKLING AS Bruksenhet Adresse Postboks 1847 Vikka, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr 0235 132 242

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	242	0	1	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	2	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	3	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	4	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	5	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	6	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	7	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	8	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	9	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	10	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	11	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	12	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	13	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	14	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	15	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	16	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	17	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	18	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	19	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja



Doknr: 434412 Tinglyst: 26.04.2017
 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Enr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	242	0	20	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	21	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	22	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	23	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	24	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	25	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	26	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	27	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	28	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	29	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	30	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	31	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	32	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	33	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	34	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	35	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	36	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	37	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	38	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	39	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	40	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	41	161 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	42	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	43	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	44	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	45	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	46	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	47	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	48	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	49	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	50	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	51	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	52	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	132	242	0	53	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	54	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	55	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	56	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	57	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	58	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	59	115 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	60	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	61	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	62	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	63	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	64	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	65	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	66	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	67	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	68	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	69	124 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	70	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	71	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	72	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	73	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	74	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	75	150 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	76	135 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	77	126 / 14120	Boligseksjon	Ja	Ja
0235	132	242	0	78	3732 / 14120	Næringseksjon	Ja	Nei
0235	132	242	0	79	7 / 14120	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Ingun Weum

Fra: Terje Brudal <Terje.Brudal@ullensaker.kommune.no>
Sendt: onsdag 26. april 2017 10.47
Til: Ingun Weum
Emne: 16/7095 - Seksjonering gnr 132/242 - Ny melding til tinglysing
Vedlegg: Ny melding til tinglysing.pdf

Hei,

Vedlagt er ny melding til tinglysing som avtalt på telefon.

Vennlig hilsen

Terje Brudal
Rådgiver, Geodata
Tlf.: 66108275
terje.brudal@ullensaker.kommune.no
Ullensaker kommune



Returneres til

Ullensaker kommune

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0235	Ullensaker	132	242		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
980390020	Bonava Norge Utvikling AS	


3. Begjæring																			
S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	150	BG	18	B	124	BG	35	B	126	BG	52	B	126	BG	69	B	124	BG
2	B	124	BG	19	B	124	BG	36	B	150	BG	53	B	126	BG	70	B	150	BG
3	B	161	BG	20	B	150	BG	37	B	115	BG	54	B	115	BG	71	B	150	BG
4	B	150	BG	21	B	126	BG	38	B	150	BG	55	B	150	BG	72	B	126	BG
5	B	124	BG	22	B	135	BG	39	B	124	BG	56	B	124	BG	73	B	150	BG
6	B	150	BG	23	B	150	BG	40	B	124	BG	57	B	150	BG	74	B	135	BG
7	B	124	BG	24	B	126	BG	41	B	161	BG	58	B	126	BG	75	B	150	BG
8	B	161	BG	25	B	115	BG	42	B	115	BG	59	B	115	BG	76	B	135	BG
9	B	124	BG	26	B	161	BG	43	B	150	BG	60	B	150	BG	77	B	126	BG
10	B	150	BG	27	B	124	BG	44	B	126	BG	61	B	124	BG	78	N	3732	5
11	B	115	BG	28	B	126	BG	45	B	126	BG	62	B	126	BG	79	N	7	
12	B	161	BG	29	B	124	BG	46	B	135	BG	63	B	124	BG	80			
13	B	124	BG	30	B	124	BG	47	B	126	BG	64	B	150	BG	81			
14	B	124	BG	31	B	150	BG	48	B	150	BG	65	B	150	BG	82			
15	B	126	BG	32	B	150	BG	49	B	115	BG	66	B	124	BG	83			
16	B	161	BG	33	B	124	BG	50	B	150	BG	67	B	150	BG	84			
17	B	126	BG	34	B	124	BG	51	B	126	BG	68	B	124	BG	85			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	14120	= nevner:	14120
--------------	-------	-----------	-------

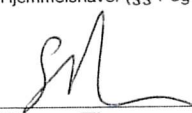
4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

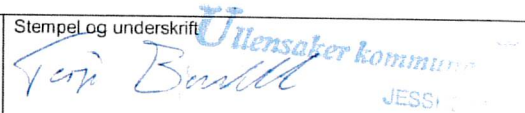
Dato	Partenes underskrift
23/11-16	Simen Thorsen 

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	


6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 23/11-16	 Simen Thorsen	For Jessheim Eiendomsutvikling AS Orgnr. 913589416 ihht urådighet samtykkes det til tinglysing Og lhht fullmakt fra Bonava Norge Utvikling AS Orgnr. 980390020

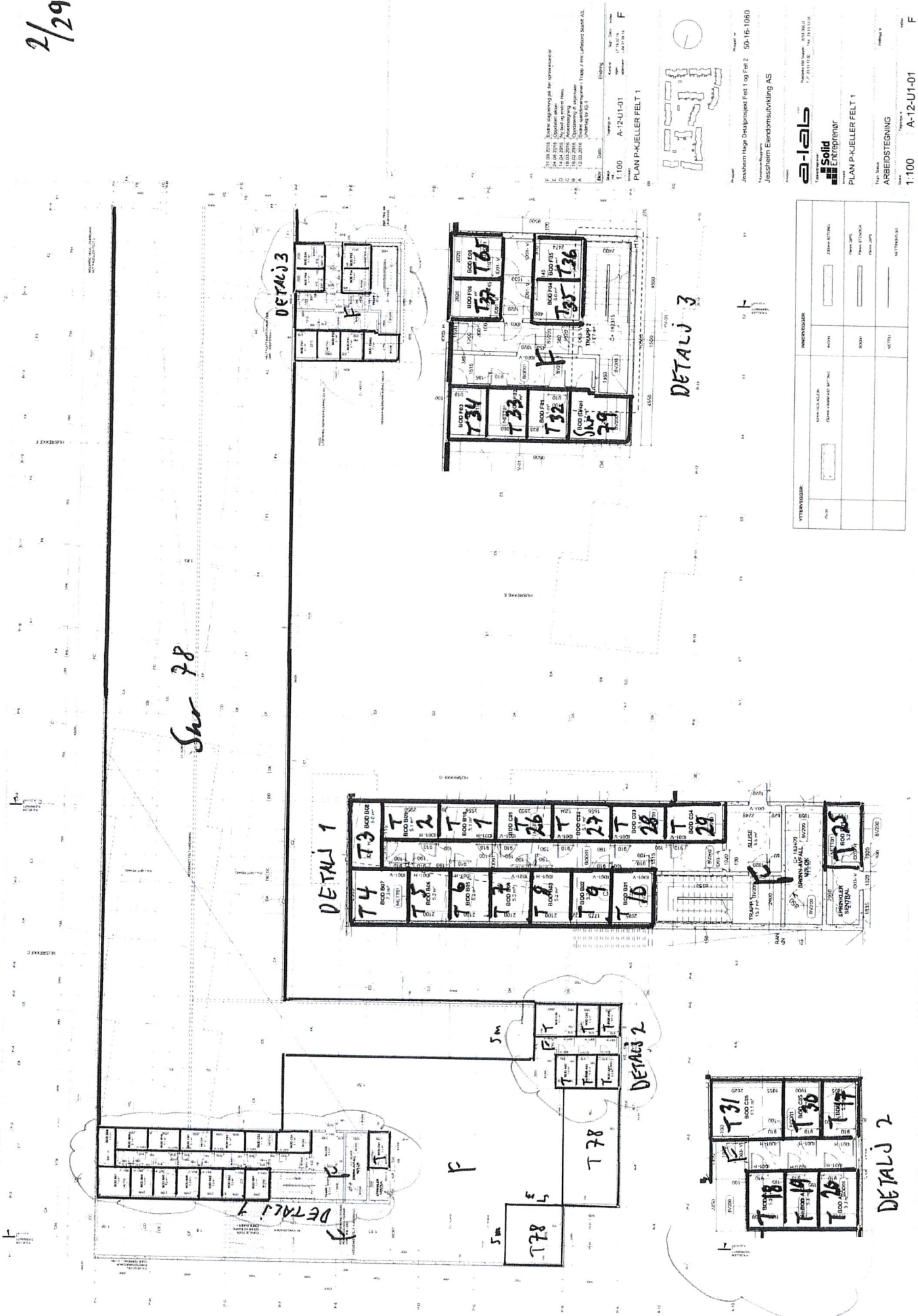
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
132	242
Ullensaker kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Jessheim, 03/04 - 2017	

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
23/11-16	Simen Thorsen 

2/29



Rev	Dato	Endring	Utarbeidet av	Godkjent av
E	11.03.2014	Erstatning av utgangsdør		
D	14.08.2014	Oppdatering av plan		
C	18.03.2014	Arbeidsplan		
B	12.02.2014	Arbeidsplan		
A	12.02.2014	Arbeidsplan		
F				

PLAN PAKJELLER FELT 1



Prosjekt: Jacobheim Høge Designprosjekt Fel 1 og Fel 2 50-15-1060
Tilgjengelighet: Jostheim Elektromontering AS

a-i-a-l-s
Solid Entreprenør
PLAN PAKJELLER FELT 1

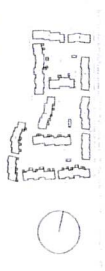
Arbeidsplan
1:100 A-12-U1-01 F

UTTRYKKSFORM	INNHOLD	INNHOLD
PLAN	PLAN PAKJELLER FELT 1	PLAN PAKJELLER FELT 1
AVSNITT	AVSNITT	AVSNITT
UTTRYKKSFORM	UTTRYKKSFORM	UTTRYKKSFORM



1:50
 AD-13-03-04T
 C

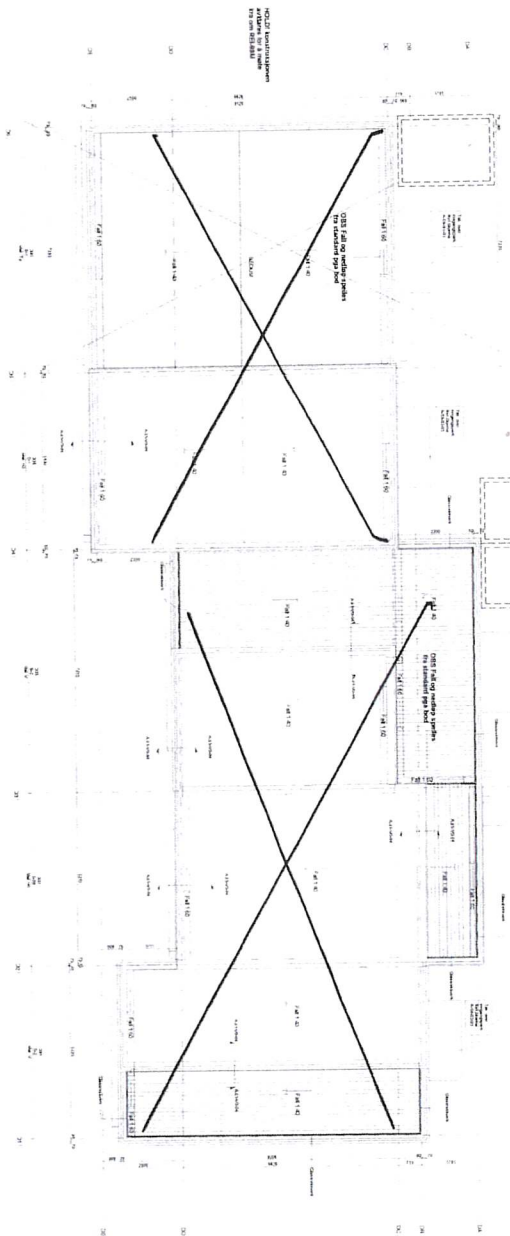
ARBEDSTEGNING
 1:50
 AD-13-03-04T
 C



1:50
 AD-13-03-04T
 C

1:50
 AD-13-03-04T
 C

UTVÆRDISNING	UTVÆRDISNING
1.1	1.1
1.2	1.2
1.3	1.3
1.4	1.4
1.5	1.5
1.6	1.6
1.7	1.7
1.8	1.8
1.9	1.9
1.10	1.10
1.11	1.11
1.12	1.12
1.13	1.13
1.14	1.14
1.15	1.15
1.16	1.16
1.17	1.17
1.18	1.18
1.19	1.19
1.20	1.20
1.21	1.21
1.22	1.22
1.23	1.23
1.24	1.24
1.25	1.25
1.26	1.26
1.27	1.27
1.28	1.28
1.29	1.29
1.30	1.30
1.31	1.31
1.32	1.32
1.33	1.33
1.34	1.34
1.35	1.35
1.36	1.36
1.37	1.37
1.38	1.38
1.39	1.39
1.40	1.40
1.41	1.41
1.42	1.42
1.43	1.43
1.44	1.44
1.45	1.45
1.46	1.46
1.47	1.47
1.48	1.48
1.49	1.49
1.50	1.50
1.51	1.51
1.52	1.52
1.53	1.53
1.54	1.54
1.55	1.55
1.56	1.56
1.57	1.57
1.58	1.58
1.59	1.59
1.60	1.60
1.61	1.61
1.62	1.62
1.63	1.63
1.64	1.64
1.65	1.65
1.66	1.66
1.67	1.67
1.68	1.68
1.69	1.69
1.70	1.70
1.71	1.71
1.72	1.72
1.73	1.73
1.74	1.74
1.75	1.75
1.76	1.76
1.77	1.77
1.78	1.78
1.79	1.79
1.80	1.80
1.81	1.81
1.82	1.82
1.83	1.83
1.84	1.84
1.85	1.85
1.86	1.86
1.87	1.87
1.88	1.88
1.89	1.89
1.90	1.90
1.91	1.91
1.92	1.92
1.93	1.93
1.94	1.94
1.95	1.95
1.96	1.96
1.97	1.97
1.98	1.98
1.99	1.99
2.00	2.00

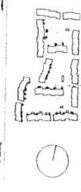


1:50
 AD-13-03-04T
 C

1:50
 AD-13-03-04T
 C

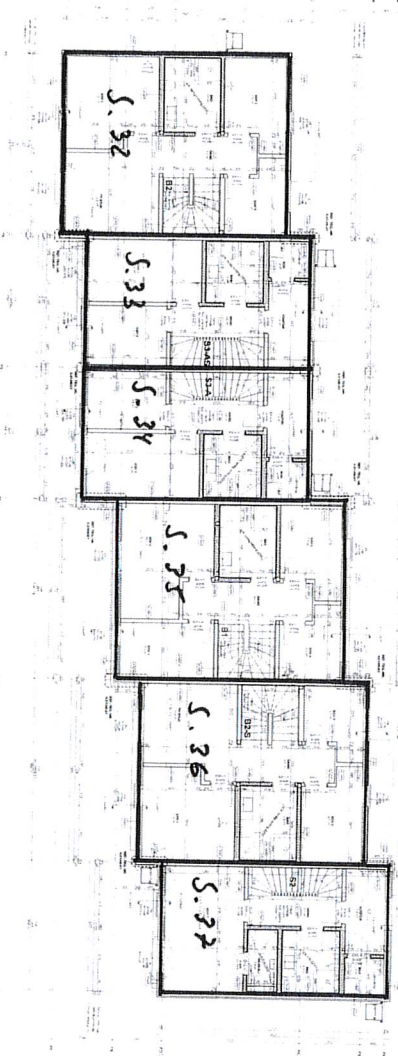
1:50 AF-13-01-102 C


Solid
 ENGINEERING
 Industriell design og konstruksjon AS
 Jernbanetorget 10
 NO-0154 Oslo
 Tlf: +47 22 00 10 00
 E-post: info@solid.no

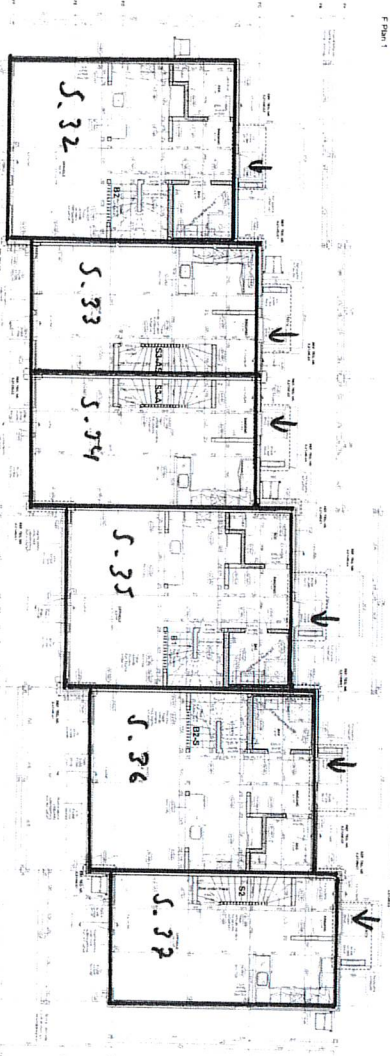


Prosjekt: F-Plan 02 og 03
 Rev: 150
 Dato: 2024-11-29

NO	REVISJON	AV	DATE	REVISJON	AV	DATE
150	AF-13-01-102	C	2024-11-29			



F-Plan 2



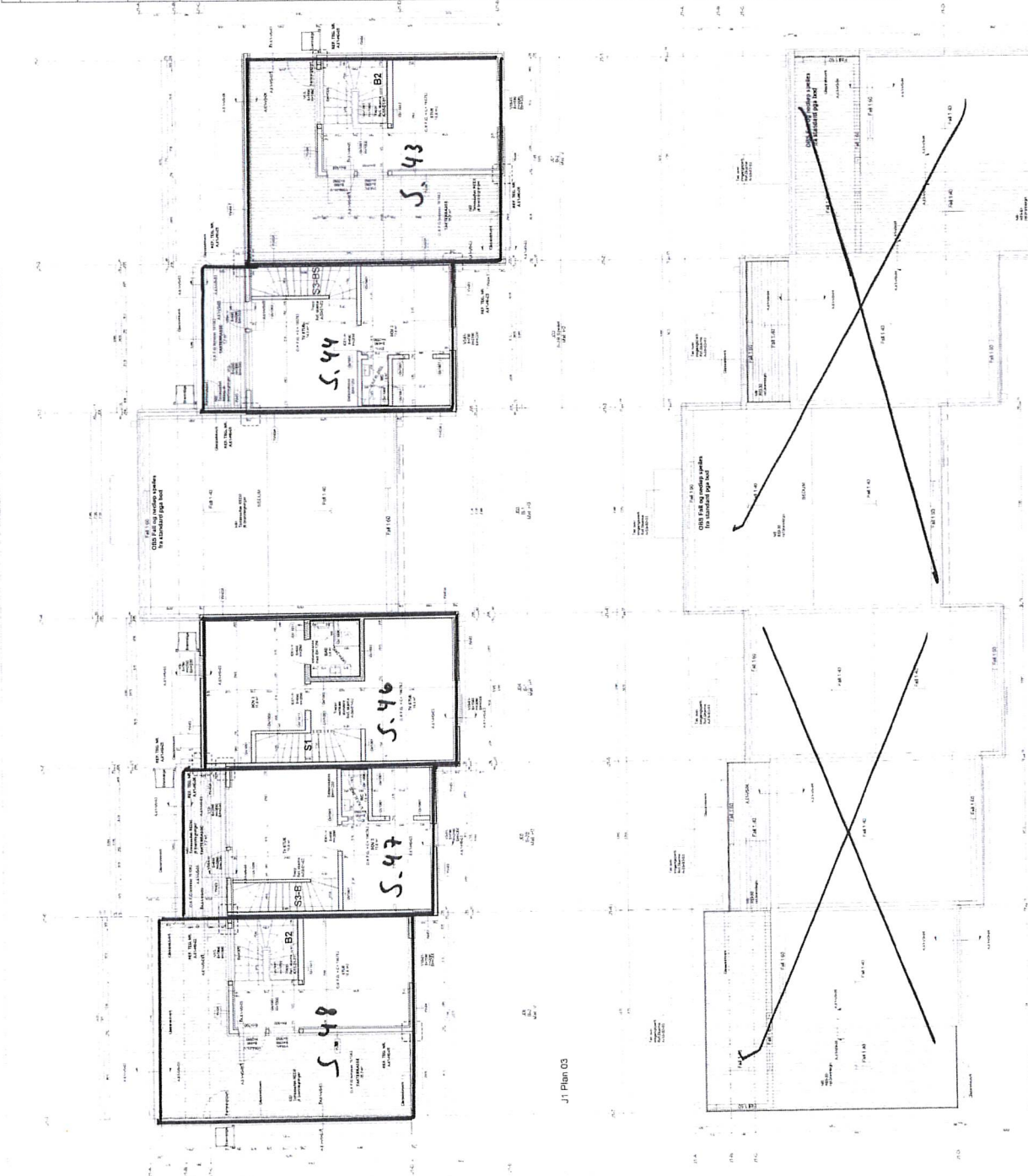
F-Plan 1

14/29

MATERIALSØKELISTE

19/29
1) Vegg og tak i alle rom
2) Gulv i alle rom
3) Dører og vinduer
4) Elektrisk anlegg
5) VVS anlegg
6) Kjøkken og bad
7) Byggingredienser
8) Byggingredienser
9) Byggingredienser
10) Byggingredienser
11) Byggingredienser
12) Byggingredienser
13) Byggingredienser
14) Byggingredienser
15) Byggingredienser
16) Byggingredienser
17) Byggingredienser
18) Byggingredienser
19) Byggingredienser
20) Byggingredienser
21) Byggingredienser
22) Byggingredienser
23) Byggingredienser
24) Byggingredienser
25) Byggingredienser
26) Byggingredienser
27) Byggingredienser
28) Byggingredienser
29) Byggingredienser
30) Byggingredienser
31) Byggingredienser
32) Byggingredienser
33) Byggingredienser
34) Byggingredienser
35) Byggingredienser
36) Byggingredienser
37) Byggingredienser
38) Byggingredienser
39) Byggingredienser
40) Byggingredienser
41) Byggingredienser
42) Byggingredienser
43) Byggingredienser
44) Byggingredienser
45) Byggingredienser
46) Byggingredienser
47) Byggingredienser
48) Byggingredienser
49) Byggingredienser
50) Byggingredienser
51) Byggingredienser
52) Byggingredienser
53) Byggingredienser
54) Byggingredienser
55) Byggingredienser
56) Byggingredienser
57) Byggingredienser
58) Byggingredienser
59) Byggingredienser
60) Byggingredienser
61) Byggingredienser
62) Byggingredienser
63) Byggingredienser
64) Byggingredienser
65) Byggingredienser
66) Byggingredienser
67) Byggingredienser
68) Byggingredienser
69) Byggingredienser
70) Byggingredienser
71) Byggingredienser
72) Byggingredienser
73) Byggingredienser
74) Byggingredienser
75) Byggingredienser
76) Byggingredienser
77) Byggingredienser
78) Byggingredienser
79) Byggingredienser
80) Byggingredienser
81) Byggingredienser
82) Byggingredienser
83) Byggingredienser
84) Byggingredienser
85) Byggingredienser
86) Byggingredienser
87) Byggingredienser
88) Byggingredienser
89) Byggingredienser
90) Byggingredienser
91) Byggingredienser
92) Byggingredienser
93) Byggingredienser
94) Byggingredienser
95) Byggingredienser
96) Byggingredienser
97) Byggingredienser
98) Byggingredienser
99) Byggingredienser
100) Byggingredienser

VITTRINGSLISTE	
1001	1001
1002	1002
1003	1003
1004	1004
1005	1005
1006	1006
1007	1007
1008	1008
1009	1009
1010	1010
1011	1011
1012	1012
1013	1013
1014	1014
1015	1015
1016	1016
1017	1017
1018	1018
1019	1019
1020	1020
1021	1021
1022	1022
1023	1023
1024	1024
1025	1025
1026	1026
1027	1027
1028	1028
1029	1029
1030	1030
1031	1031
1032	1032
1033	1033
1034	1034
1035	1035
1036	1036
1037	1037
1038	1038
1039	1039
1040	1040
1041	1041
1042	1042
1043	1043
1044	1044
1045	1045
1046	1046
1047	1047
1048	1048
1049	1049
1050	1050
1051	1051
1052	1052
1053	1053
1054	1054
1055	1055
1056	1056
1057	1057
1058	1058
1059	1059
1060	1060
1061	1061
1062	1062
1063	1063
1064	1064
1065	1065
1066	1066
1067	1067
1068	1068
1069	1069
1070	1070
1071	1071
1072	1072
1073	1073
1074	1074
1075	1075
1076	1076
1077	1077
1078	1078
1079	1079
1080	1080
1081	1081
1082	1082
1083	1083
1084	1084
1085	1085
1086	1086
1087	1087
1088	1088
1089	1089
1090	1090
1091	1091
1092	1092
1093	1093
1094	1094
1095	1095
1096	1096
1097	1097
1098	1098
1099	1099
1100	1100



J1 Plan 03

J1 Takplan

Prosjekt: J1
Oppdragsnr.: 2017/434412/200
Oppdragsnavn: J1
Oppdragsleder: [Name]
Oppdragsansvarlig: [Name]
Oppdragsstart: [Date]
Oppdragsslutt: [Date]
Oppdragsstatus: [Status]

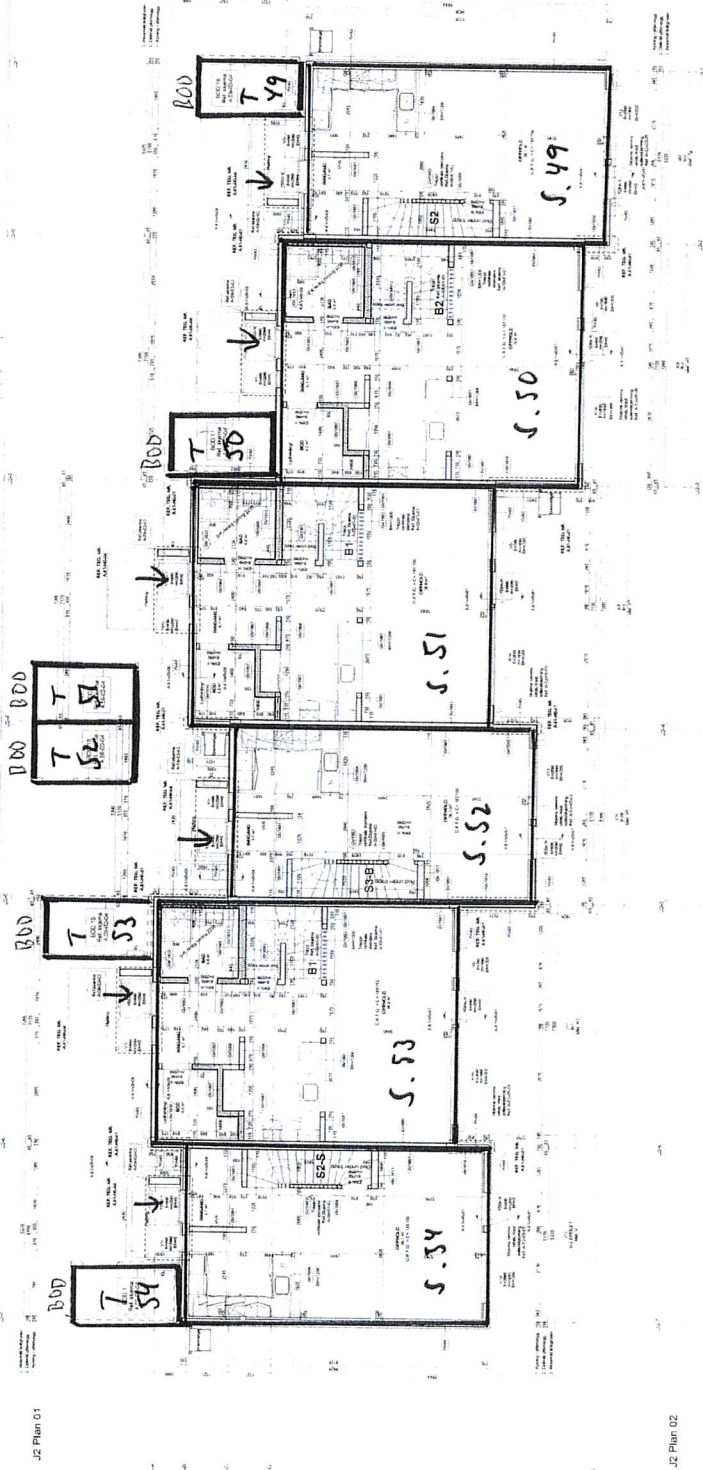


Prosjekt: J1
Oppdragsnr.: 2017/434412/200
Oppdragsnavn: J1
Oppdragsleder: [Name]
Oppdragsansvarlig: [Name]
Oppdragsstart: [Date]
Oppdragsslutt: [Date]
Oppdragsstatus: [Status]

Prosjekt: J1
Oppdragsnr.: 2017/434412/200
Oppdragsnavn: J1
Oppdragsleder: [Name]
Oppdragsansvarlig: [Name]
Oppdragsstart: [Date]
Oppdragsslutt: [Date]
Oppdragsstatus: [Status]

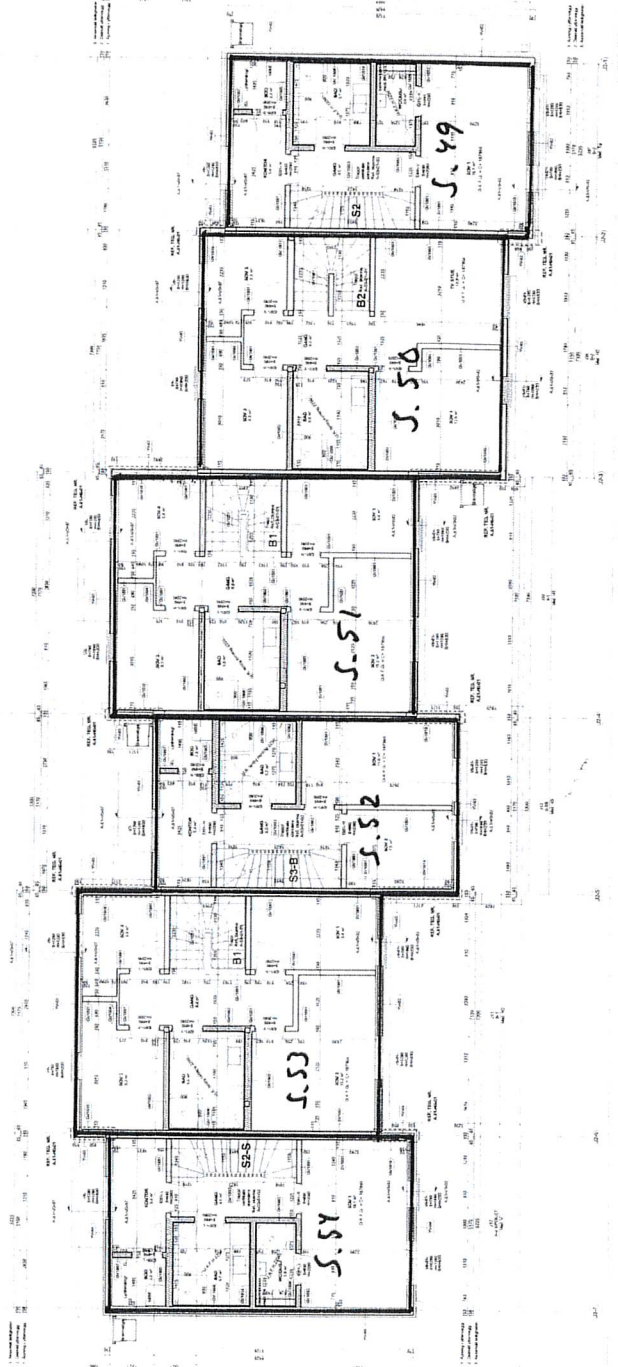
Prosjekt: J1
Oppdragsnr.: 2017/434412/200
Oppdragsnavn: J1
Oppdragsleder: [Name]
Oppdragsansvarlig: [Name]
Oppdragsstart: [Date]
Oppdragsslutt: [Date]
Oppdragsstatus: [Status]

20/29

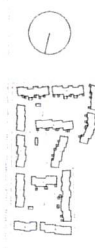


J2 Plan 01

J2 Plan 02



Rev.	Dato	Endring	Utskrift
1	13.09.2014	Foreløpig arbeidsstepping J2	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			



Jessheim Høge Detaljarkitekt Felt 1 og Felt 2 50-15-1090
Jissleim Eiendomsutvikling AS

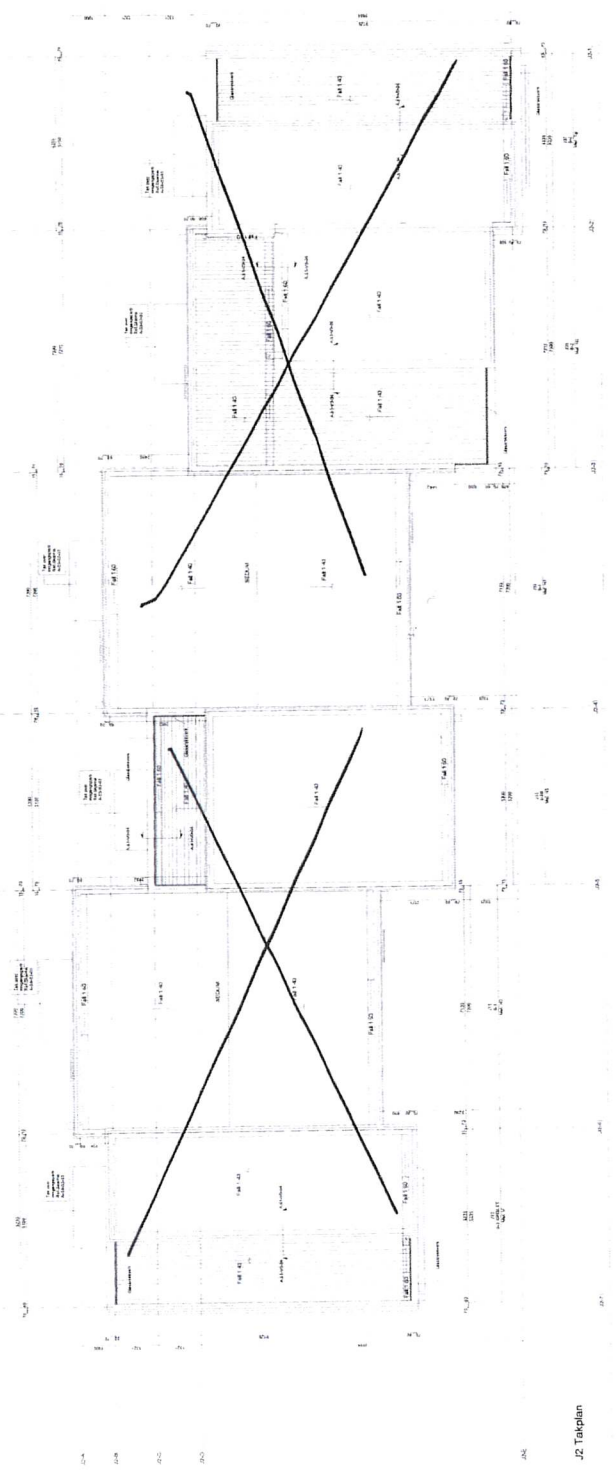


Foreløpig
FORELØPIG ARBEIDSTEKNING
1:50 AJ2-13-01-02 A

21/29



J2 Plan 03



J2 Takplan

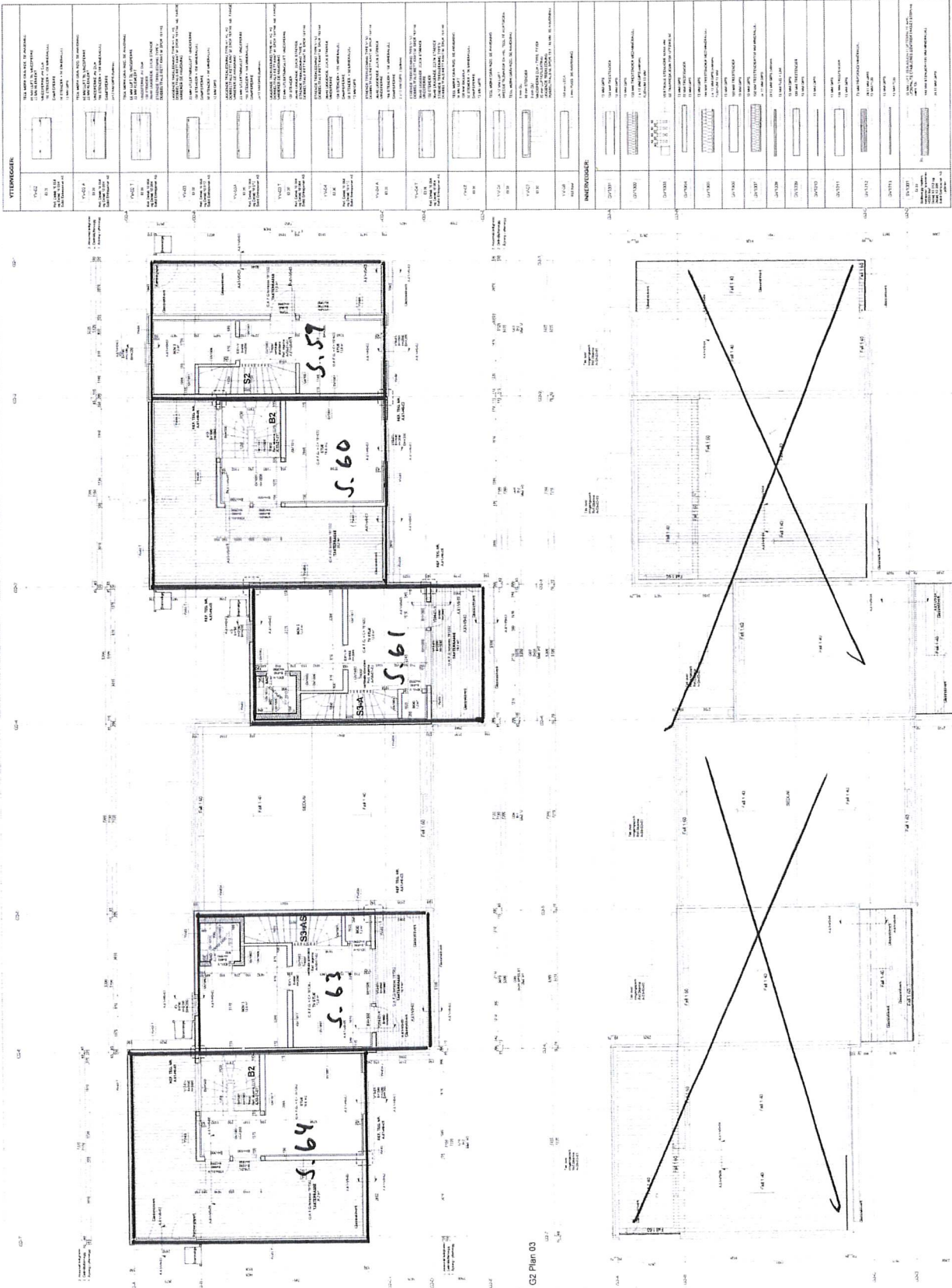
Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A



Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A

Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A

Prosjekt: J2 Plan 03 og Plan 04 Takplan
1:50
A



MATERIALSØKELISTE

V1 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V2 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V3 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V4 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V5 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V6 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V7 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V8 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V9 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V10 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V11 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V12 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V13 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V14 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V15 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V16 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V17 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V18 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V19 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V20 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V21 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V22 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V23 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V24 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V25 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V26 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V27 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V28 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V29 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V30 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V31 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V32 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V33 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V34 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V35 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V36 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V37 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V38 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V39 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V40 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V41 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V42 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V43 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V44 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V45 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V46 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V47 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V48 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V49 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V50 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V51 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V52 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V53 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V54 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V55 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V56 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V57 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V58 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V59 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V60 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V61 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V62 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V63 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V64 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V65 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V66 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V67 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V68 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V69 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V70 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V71 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V72 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V73 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V74 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V75 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V76 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V77 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V78 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V79 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V80 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V81 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V82 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V83 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V84 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V85 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V86 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V87 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V88 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V89 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V90 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V91 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V92 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V93 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V94 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V95 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V96 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V97 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V98 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V99 = Vindskjerming i vind og døråpninger
V100 = Vindskjerming i vind og døråpninger

1:50 AG2-13-03-04T 1:50 A

Rekke G2, Plan 03 og Plan 04 Takplan

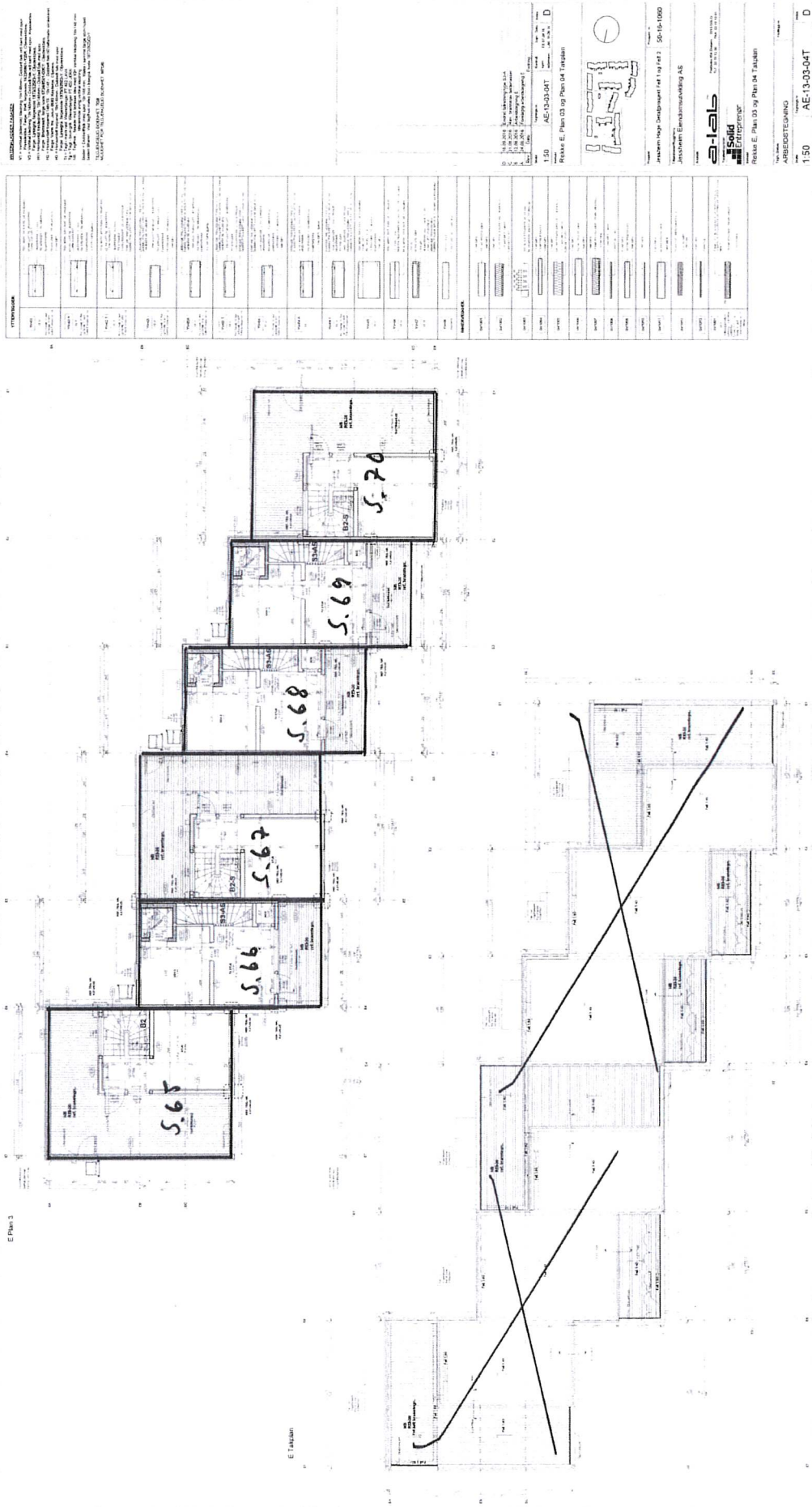
alab AS
Solid Invest AS

Prosjekt: Jostheim Hage Rehabiliteringsprosjekt Felt 1 og Felt 2 50-16-1080
Jostheim Eliendonsutvikling AS

1:50 AG2-13-03-04T 1:50 A

FORELØPIG ARBEIDSTEGNING

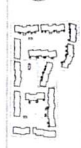
27/29



ETASJE 3

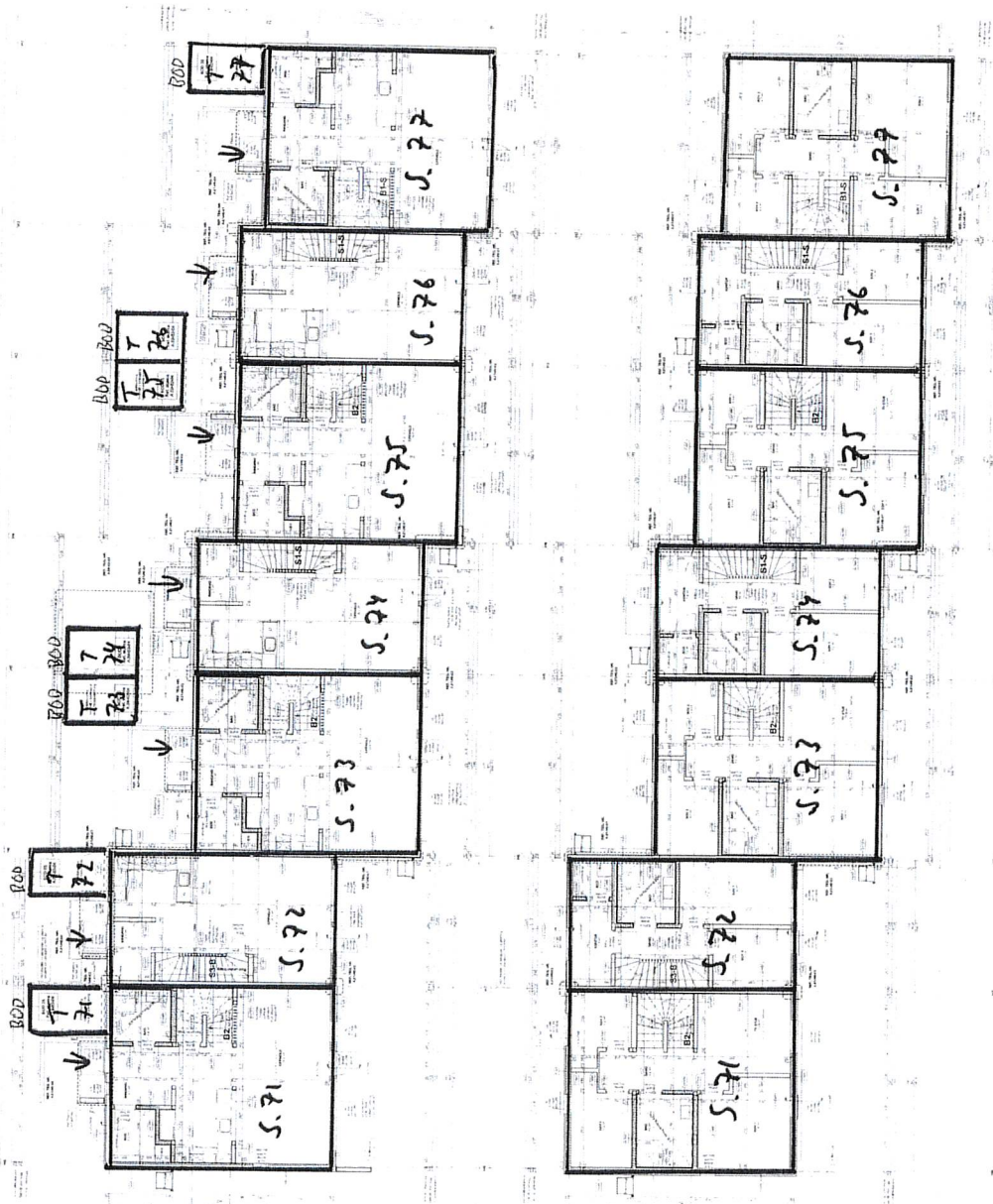
ETASJE 3

1:50
AE-13-03-04T
Rulus E, Plan 03 av Plan 04, Teglsten



1:50 AE-13-03-04T D

28/29



TITTELINNE	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...

1:50 AH-13-01-02
H-Plan 1 og Plan 02

Arbeidsmappe: 2017/434412/200
Prosjekt: ...
Oppgave: ...
Dato: ...

Arbeidsmappe: 2017/434412/200
Prosjekt: ...
Oppgave: ...
Dato: ...

ahab
Arkitektfirmaet
Arbeidsmappe: 2017/434412/200
Prosjekt: ...
Oppgave: ...
Dato: ...

Arbeidsmappe: 2017/434412/200
Prosjekt: ...
Oppgave: ...
Dato: ...

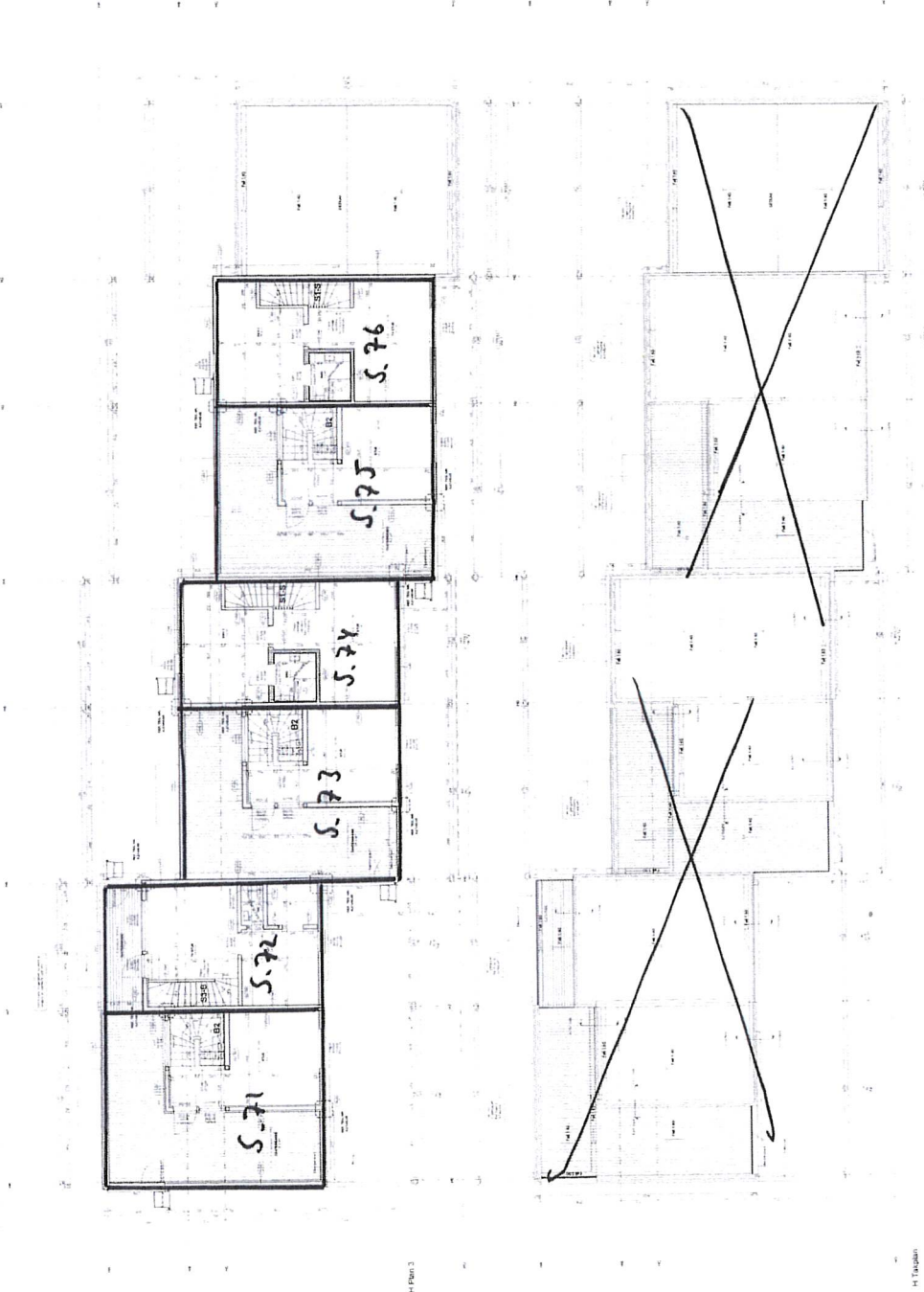
1:50 AH-13-01-02 A

H-Plan 1

H-Plan 2

29/29

TITTELBAK	
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...



H-FB03

H-Tapuban

Project Information:
Project Name: ...
Client: ...
Date: ...

Scale: 1:50
Drawing No: AH-13-03-DAT
Revision: 01

Company Logo: **alab** (Solid Experience)
Address: ...

Scale: 1:50
Drawing No: AH-13-03-DAT
Revision: 01

Tilleggsdeler i
grunn 130/272
Ullmarka
TG utt med T+n
= TG sur 1, TB sur 2 osv
Felter

Simen Thorsen
Inntilmasstest

ST







Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.